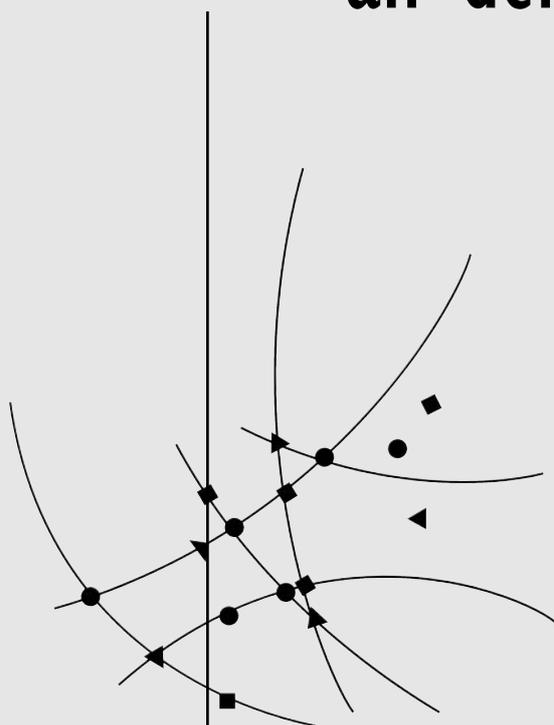


w o h n b u n d



i n f o r m a t i o n e n

Was ist dran
an der Reurbanisierung?



I+II/06

Inhalt

Impressum	2
Editorial	3
Dr. Ing. Klaus Habermann-Nieße	
Schwerpunktthema:	
Was ist dran an der Reurbanisierung?	
<i>Wohnen und arbeiten in der Stadt</i>	
Reflexionen	
Eine Renaissance der Stadt?	6
Dieter Läßle	
Wohnen in der Innenstadt – eine Wiederentdeckung?	8
Hasso Brühl	
Gibt es eine Rückwanderung? – Konsequenzen für die Stadtentwicklung	11
Magdalena Kaiser, Manfred Thebes	
Wirtschaftliche Dynamik im Umland der Verdichtungsräume	13
Ruth Rohr-Zänker, Wolfgang Müller	
Stadtentwicklung – Stadtkultur – Urbanität?	17
<i>Von der Moderne zur gewendeten Ideologie</i>	
Hannelore Schneider-Kuszmierczyk	
Projekte	
Das wagnis-Projekt in München:	
<i>Motor und Kristallisationspunkt für die Entwicklung eines lebendigen Stadtquartiers</i>	22
Heike Skok	
Das Gilde Carré in Hannover	
<i>Beispielprojekt für städtisches Wohnen?</i>	26
Bettina Schlomka, Verena Gernert	
Hamburg Falkenried: Reurbanisierung oder „splendid isolation“	29
Dirk Schubert	
Turmweg Hamburg	33
Rolf Schuster	
„Alte und neue Nachbarschaften in der Flüsse-Siedlung“	36
<i>Zwischenbericht über die Revitalisierung einer innenstadtnahen 50er Jahre Siedlung</i>	
Brigitte Karhoff, Sabine Matzke	
Mitten ins Herz – Selbstnutzer in den Leipziger Gründerzeitvierteln	40
Stefan Gabi, Ute Lenssen	
Das Ahrberg-Viertel	43
<i>Wohnen und Arbeiten in der ehemaligen Wurstfabrik</i>	
Klaus Habermann-Nieße	
Nachrichten aus der Mitgliedschaft	
20 Jahre STATTBÄU HAMBURG:	
Zwischen Hafestraße und HafenCity	45
Informationen + Publikationen	49
Rezensionen	49
Projektauftrag Modellvorhaben: „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere	50
Wettbewerb „Netzwerk Nachbarschaft“ 2006	U4

Impressum

wohnbund-informationen

Mitgliederzeitung des wohnbund e.v.
Herausgeber und Redaktionsadresse:

wohnbund e.v.
Aberlestraße 16/Rgb
81371 München
Telefon 089-74 68 96 11
Fax 089-7 25 50 74
E-Mail: info@wohnbund.de

Redaktion: Klaus Habermann-Nieße,
Heike Skok

Fotos + Abbildungen: jeweils gekennzeichnet
oder die Autoren

Erscheinungsweise: drei bis viermal jährlich
Preis: Für wohnbund-Mitglieder kostenlos
Abonnement: € 10,- pro Ausgabe incl. Versand
Sammelbestellung (ab 10 Exemplare):

€ 6,50 pro Exemplar zzgl. Versandkosten

Abo-Bestellung: per E-Mail, Telefon oder
Fax an die Redaktionsadresse

Layout und technische Bearbeitung:
Bernd Hüller, info@offset-service.de

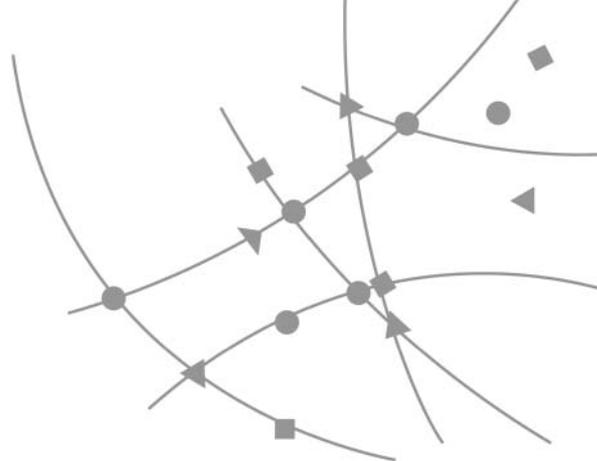
Druck: Lichtpunkt medien e.K., München

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben
nicht unbedingt die Meinung der Redaktion
oder des wohnbund-Vorstandes wieder.

Schwerpunktthema

Was ist dran an der Reurbanisierung?

Wohnen und arbeiten in der Stadt



Editorial

Über die „Renaissance der Städte“ oder das „Neue Gesicht der Stadt“ hat eine lebhaftere öffentliche Diskussion begonnen. Bei den Akteuren im Arbeitsfeld der Stadtpolitik, Stadtplanung und Wohnungswirtschaft besteht die Hoffnung, mit der neu entfachten Debatte das Wohnen und das Arbeiten in die Innenstädte zurück zu holen oder wenigstens der Gefahr der „Verödung“ durch „neue Urbanität“ entgegenwirken zu können. Immer öfter veranstalten Städte Workshops und Seminare, um in ihrer Stadt das Bewusstsein für neue Möglichkeiten des Innenstadtwohnens zu wecken. Die fachliche Debatte zu dieser neuen Entwicklung verläuft noch zurückhaltend, noch sind die Anzeichen schwach, die datenmäßige Grundlage für die Behauptung einer Rückkehr der Wohnbevölkerung in die Stadt noch zu mager, als dass man daraus auf einen generellen Trend schließen möchte. Dennoch scheint die „Renaissance der Stadt“ eine neue Phase der Stadtentwicklungsdebatte einzuläuten und dabei erfahren das Wohnen und das Arbeiten in der Innenstadt eine neue Aufmerksamkeit.

Wir möchten mit diesem wohnbund-Heft diese Debatte aufnehmen. Die Fragestellung nach dem „Was ist dran an der Reurbanisierung?“ soll dabei auf die Komplexität der Stadt als Wohn- und Arbeitsort zurückgeführt werden. Wir möchten in diesem Heft in der Tradition der *wohnbund-informationen* dem analytischen Kernbereich ebenso unsere Aufmerksamkeit widmen, wie auch der Projektebene mit der Analyse, Beobachtung und Beschreibung von konkreten Stadtentwicklungsprojekten im beschriebenen Handlungsfeld.

Warum in die Ferne schweifen? ...

Zurück in die Stadt

Im 13. Jahrhundert erließ der Rat der Stadt Siena eine Verordnung, dass jährlich hundert Familien, die draußen auf ihren Landsitzen lebten, sich innerhalb der Stadtmauern ein Haus bauen sollten. Um besonders mächtige Familien anzulocken, schenkte die Stadt ihnen einen Palast, oder gewährte zumindest Steuerfreiheit. Wer es zu Ansehen und Wohlstand bringen wollte, folgte diesem Angebot und lieferte damit seinen Beitrag zur kulturellen Blüte der oberitalienischen Stadtstaaten.¹

Kennzeichen der westdeutschen Großstädte im beginnenden 21. Jahrhundert ist der Verlust von Einwohnern aus den Kernstädten an die Umlandgemeinden und immer wieder das Bemühen der Kernstädte, höhere Einkommensgruppen an die Stadt zu binden. Aber selbst in stagnierenden Regionen hält die Umlandwanderung an, auch wenn in den letzten Jahren ein Rückgang der Wanderungsdynamik zu beobachten ist. Zur Entvölkerung der Kernstädte und dem damit verbundenen Rückgang der Ausnutzung von kommunalen Infrastrukturangeboten, treten der Verlust der Steuereinnahmen und eine soziale Problematik, da die in der Stadt verbleibenden Haushalte in der Regel ein geringeres Durchschnittseinkommen aufweisen.

Gleichwohl sind Trends zu beobachten, die auf ein „Zurück in die Stadt“ hinweisen. Ältere Haushalte, denen das Einfamilienhaus mit Garten zu groß geworden ist, suchen sich eine

Stadtwohnung. Haushalte mit höherem Einkommen, die mit hohen Mobilitätsanforderungen in Arbeit eingebunden sind, mieten sich in hochpreisige Wohnungsangebote im Zentrum ein (Frankfurt Westhafen, HafenCity Hamburg). Auch die Bevölkerungsstatistik signalisiert eine Abschwächung des Wanderungsszenarios. Lässt sich damit eine Hoffnung auf die Stärkung der Stadt, die Sicherung der Vielfalt der Städte und der städtischen Lebensqualität verbinden?

Die Stadt verlassen?

Die Beweggründe für die Stadtumlandwanderung haben vielfältige Hintergründe und sind von den unterschiedlichen Lebensstilgruppen und der persönlichen Findung nicht zu trennen. Die von Walter Siebel und Hartmut Häußermann formulierte Polarisierung der Wandernden beschreibt die notwendige Unterscheidung: „Idealtypisch zugespitzt stehen sich – aus welchen Gründen auch immer – zwei Wohnstile polar gegenüber: diejenigen Stadtbewohner, für die die Wohnung vor allem praktisch und bequem zu sein hat, und die die städtische Infrastruktur extensiv nutzen, weil sie die Hausarbeit minimieren wollen, um Zeit und Energie für den Beruf und für die aufwendigen Freizeitaktivitäten zu haben; auf der anderen Seite diejenigen, die in der Wohnung Geborgenheit und Sicherheit suchen, sich ihre unmittelbare Umgebung durch basteln und verschönern individuell aneignen, sich ein Nest ‚bauen‘, das durch eine unsichtbare (oder gar sichtbare) Mauer gegen die öffentliche Sphäre abgegrenzt ist.“² Die Wohnstiltypen geben die Hinweise auf eine Unterscheidung

¹ S. Michael Mönninger, *Stadtflucht macht frei*, o.O.

² Hartmut Häußermann, Walter Siebel, *Soziologie des Wohnens*, München 1996, S. 309



Frankfurt Westhafen – Neues Wohnen am Wasser

Foto: Hannelore Schneider

zwischen Stadtbefürwortern und Umlandwanderern.

Die Polarisierung eröffnet gerade den Städten die Option, dass es Möglichkeiten zu einer Einflussnahme auf die Wanderungsentscheidung gibt, wenn sich wenigstens die Stadtbefürworter, die nicht zuletzt aus Mangel an attraktiven Angeboten auch die Stadt verlassen haben, sich tatsächlich in der Stadt einrichten könnten. Die Gründe ihrer Wanderung können zusammengefasst werden mit dem Wunsch nach dem eigenen sozialen Milieu, in dem Familie und Kinder aufwachsen sollen, dem Wunsch nach mehr Stadtgrün und einem attraktiven Wohnumfeld und dem Wunsch nach einem repräsentativen selbst gewählten Wohnen auf preisgünstigen Baugrundstücken. Befördert wurde die Umsetzung des Wunsches durch die staatliche Eigenheimförderung, die Gewährung von Pendlerpauschalen, durch den hohen Automotorisierungsgrad und die ausreichend ausgebauten Bundes-, Landes- und Gemeindestraßen und das Bodenpreisgefälle.

In der Stadt bleiben?

Im gegenwärtigen gesellschaftlichen und demografischen Wandel lassen sich Trends ausmachen, die gegenläufige Tendenzen bewirken können. Traditionelle Lebensmuster wie die „Normalfamilie“ (allein verdienender Vater,

Hausfrau und Mutter, zwei Kinder) verlieren an Bedeutung. Heute entsprechen nur noch 11% aller Haushalte dem Typus der Standardfamilie mit zwei Kindern unter 18 Jahren. Die Normalfamilie wird zur statistischen Ausnahme. Darüber hinaus nimmt die Zahl der Familien gründenden Haushalte in der Altersgruppe zwischen 28 und 35, die die Stadtumlandwanderung überwiegend prägten, beständig ab. Die Bedeutung des „Städtischen“ wächst, wenn flexiblere Arbeitszeiten, die Orientierung auf neue Technologien und Dienstleistungen eine Neuorientierung des Wohnen – Arbeiten Verhältnisses bewirken, in dem die Wohnung tendenziell auch Arbeitsplatz wird und Nähe zu städtischen Netzwerken gefordert wird. Attraktive Baulandangebote in der Stadt nehmen zu, wenn aufgrund der Aufgabe von Produktionsstätten und der Konversion militärischer Anlagen gute innerstädtische Lagen dem Wohnen zugeführt werden können. Und nicht zuletzt kann der prognostizierte Bevölkerungsrückgang eine Veränderung des Denkens der Akteure der Stadtentwicklung und des Wohnungsmarktes bewirken, bevor Perforation mit Nutzungsbrachen und wenig ausgelasteter Infrastruktur die Kernstadt prägen. Wenn im Jahre 2050 34% der Bevölkerung 60 Jahre und älter sein wird, vielleicht trägt dann die Alterung zur Stabilisierung der Städte bei, wenn

Uwe Jens Walthers These zutrifft: „Jenseits der lauten Rhetorik von der Erhaltung der europäischen Stadt, ihrer kompakten Siedlungsstrukturen und kurzen Wege, könnte die Alterung zur allmählichen, unspektakulären Bewahrung von einigen ihrer nahräumlichen Qualitäten beitragen, um deren Verlust man sich heute sorgt.“³

Und doch gibt es wenig Befunde, die das „Zurück in die Stadt“ als selbstverständliche Entwicklungsoption auf sich beruhen lassen können. Weiterhin sind vor allem die städtischen Räume von hoher Verkehrsbelastung geprägt, wie es die Feinstaubdiskussion der letzten Wochen verdeutlicht hat. Die traditionellen Qualitäten der Stadt mit ihren hohen Standards der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs nehmen kontinuierlich ab. Weiterhin hat das Wohnen zur Miete oder in der Eigentumswohnung den Ruf zu gewinnen, familien- und kinderfreundlich zu sein. Nicht zuletzt beherbergt die Stadt sehr viele und unterschiedliche soziale Milieus, deren Zusammenleben in Vielfalt und Differenz nicht von der ganzen Stadtgesellschaft als Qualität wahrgenommen wird.

„Zurück in die Stadt“

Die Chancen für eine Aufwertung oder gar Renaissance der Stadt als Arbeits- und Wohnort liegen im gesellschaftlichen Wandel mit einem verändertem Konsumverhalten, dem Wechsel der Lebensstile und Milieus, der demografisch bedingten Alterung bis zur Neustrukturierung der Arbeitswelt. Um dem Menetekel einer perforierten, von Nutzungsbrachen, Ladenleerstand und Versorgungsengpässen geprägten Stadt entgegenzuwirken, ist es notwendig, heute das Thema „Zurück in die Stadt“ aufzugreifen. Viele in den letzten Jahren realisierte Projekte innerstädtischen Wohnens (Hamburg – Falkenried, Hannover – Gilde Carré) weisen darauf hin, dass eine Differenzierung der Angebotsstruktur in den Städten, die Chance zur Sicherung der Vielfalt urbaner Lebensräume erhöht. Neue Qualitäten sind allerdings nicht

³ Walther, Uwe Jens (2000): *Bevölkerungsalterung*, in: Häußermann, Hartmut (Hrsg.) *Großstadt, Soziologische Stichworte*, Opladen 2000: Seite 38

ausschließlich in Wohnung und Wohnumfeld zu suchen. Voraussetzung für das „Sich einrichten“ in der Stadt ist das Herausarbeiten einer unterscheidbaren Identifikation mit der Stadt und den Stadtquartieren und die Aktivierung lokaler Ressourcen für alle Formen städtischer Lebenswelten.

„Zurück in die Stadt“ ist kein eindimensionales Handlungsprogramm, sondern ein umfassendes Konzept einer integrierten Stadt- und Stadtteilentwicklung. Die Stadtgesellschaft, die Stadtpolitik, Stadtplanung und die Wohnungswirtschaft sind für diese Entwicklung wichtige Kooperationspartner.

Die Beiträge in diesem Heft

Die wohnbund-Arbeit und damit auch die Entwicklung wohn- und stadtentwicklungspolitischer Konzepte begründen sich mit dem Dialog von Wissenschaft und Praxis. Dem entsprechend konnten auch für diese Ausgabe der wohnbund-informationen Autorinnen und Autoren gewonnen werden, deren Sichtweise auf den Urbanisierungsprozess auf wissenschaftlichen Analysen und praktischen Erfahrungen beruhen.

Den ersten Abschnitt – **die Reflexionen** – eröffnet Dieter Läßle. Für ihn liegt in dem wirtschaftlichen Wandel, dem damit verbundenen Wachstum der Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft und einer möglichen Neubestimmung des Wohn-Arbeiten Verhältnisses eine Chance für die Neubewertung der Stadt als Wohn- und Arbeitsort. In der Berichterstattung über ein Forschungsprojekt „Wohnen in der Innenstadt“ des DIFU konstatiert Hasso Brühl, dass die Vermutung begründet sei, dass einerseits die „(gehobene) Mittelschicht immer weitere Teile der Innenstadt besetzt“, andererseits aber dieser Prozess durchaus nicht als einheitlich und kontinuierlich zu erkennen sei. Diese Beobachtung wird von den Stadtforschern der Landeshauptstadt Hannover Magdalena Kaiser und Manfred Thebes unterstützt, die statistisch keinen Trend zur Rückwanderung ausmachen können. Sie beobachten allerdings eine sich abschwächende Stadtumlandwanderung und setzen im demografischen Wandel auf neue Chancen und die Aufgabe der Städte, sich für attraktive Stadtquartiere zu aktivieren. Im Forschungsprojekt zur

wirtschaftlichen Dynamik im Umland der Verdichtungsräume haben Ruth Rohr-Zänker und Wolfgang Müller eine entsprechende Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt mit einer sich abschwächenden Arbeitsplatzsuburbanisierung beobachten können. Sie weisen aber darauf hin, dass sich Entwicklung auf vorhandene Wachstumspole in Kernstädten und im Stadtumland konzentriert. Sie konstatieren, dass eine polyzentrale Struktur in Zukunft Stadt und Umland prägen wird, auch wenn sich die Zahl der Wachstumspole reduziert. Tendenzen zu einer Stabilisierung urbaner Wohnungsmärkte und Arbeitsplatzangebote sind also zu erkennen, wenn das „Städtische“ nur in der Lage ist, nicht sich selbst in Frage zu stellen. Hannelore Schneider-Kuszmierczyk setzt sich auseinander mit dem modernen Stadtbegriff und den Chancen seiner „Wendung“. Stadtreparatur darf ihrer Meinung nach nicht zu einer „inselhaften“ Moderne verkommen, sondern hat einen integrativen Handlungsansatz aller städtischen Funktionen zu verfolgen. Stadtentwicklung mit neuen „Zitadellen und Ghettos“ läuft Gefahr, die Chancen zu einem einfachen und gewöhnlichen Stadtbau als Qualitätsgewinn in Frage zu stellen.

In den Beispielen – **Projekte** – werden unterschiedliche „Reurbanisierungs“-typen dokumentiert, die sich einerseits in unterschiedlichen Stadtquartieren vom Gründerzeitviertel über die 50er Jahre bis zur Neuentwicklung auf Konversionsflächen, und andererseits in unterschiedlichen Realisierungsstufen befinden. Für die Revitalisierung von Brachflächen für eine mittelschichtorientierte Stadtentwicklung stehen die Berichte von Dirk Schubert über das Falkenried Projekt in Hamburg, von Rolf Schuster über das Turmweg Projekt – ebenfalls in Hamburg – und zwei Projekte aus Hannover mit dem Ahrbergviertel in einer ehemaligen Wurstfabrik (Klaus Habermann-Nieß) und der Reihenhausbebauung auf dem Gilde Carré von Bettina Schlomka und Verena Gernert. Das Konzept der „Selbstnutzer“ in Leipzig (Stefan Gabi und Ute Lenssen) und die Genossenschaft wagnis eG (Heike Skok) formulieren darüber hinaus das Ziel des Aufbaus selbst bestimmter Trägermodelle als zusätzliche Chance zur Entwick-



Dr.-Ing. Klaus Habermann-Nieß
Stadtplaner und Architekt, Gesellschafter des Planungsbüros *plan zwei* in Hannover, Geschäftsführung am Institut für Wohnpolitik und Stadtökologie e.V. Hannover, Mitglied der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL) und der Vereinigung für Stadt- und Regionalplaner (SRL e.V.), Vorstand Wohnungsgenossenschaft WOGO Nordstadt eG und wohnbund e.V.

lung einer städtischen Dimension des Wohnens. Dabei weist das Modell der wagnis eG aus München auch darauf hin, dass es gerade diese Modelle sind, die städtische Nachbarschaften und damit eine neue Qualität der Entwicklung von Stadtquartieren ermöglichen können. Brigitte Karhoff und Sabine Matzke sprechen mit ihrem Zwischenbericht über das 50er Jahre Quartier des „Flüsse-Viertels“ die für alle Städte in Zukunft bedeutungsvoll Aufgabe der Aktivierung der 50er Jahre Wohnquartiere an, für die attraktive Qualitätsstandards und eine positive Beurteilung der Stadtbewohner in vielen Fällen noch entwickelt werden müssen.

Alle Beispiele stehen für das Bemühen um eine Stärkung des städtischen Lebensraumes in vielfältigen Kommunikations- und Kooperationsformen zwischen Bewohnerinnen und Bewohnern, den Wohnungsunternehmen und Eigentümergemeinschaften, der planenden Verwaltung und der kommunalen Politik. „Reurbanisierung“ oder vielleicht sogar präziser die „Stärkung der Stadt“ bedarf offensichtlich unterschiedlicher und den jeweiligen Orten angemessener Aktivitäten und vielfältiger Vereinbarungen zwischen den Akteuren der Stadtgesellschaft.

Dieter Läßle

Eine Renaissance der Stadt und die Segmentierung der Stadtgesellschaft

■ Die Verfalls- und Krisengeschichten, die die Diskurse über die Stadt in den letzten Jahren dominierten, haben nachvollziehbare Gründe. In der Folge neuer Formen internationaler Arbeitsteilung und eines beschleunigten wirtschafts- und siedlungsstrukturellen Wandels konzentriert sich in den Städten die seit Jahrzehnten anhaltende Massenarbeitslosigkeit, mit ihren vielfältigen sozialen und sozialräumlichen Folgeproblemen. Die Arbeitsmarktentwicklung führte in den letzten zwei Jahrzehnten offensichtlich nicht nur zu einer Verschärfung sozialer Ungleichheit und der Verfestigung struktureller Armut, sondern auch zu einer dauerhaften Ausgrenzung sozialer Gruppen aus einer regelmäßigen Erwerbsarbeit und damit tendenziell auch aus der Teilhabe an dem sozialen, kulturellen und politischen Leben. Gleichzeitig schien sich die gesellschaftliche Dynamik immer mehr weg von den Kernstädten ins Umland und selbst in periphere Regionen zu verlagern.

„Triumph der City“ oder „Rückzug aus den ‚Speckgürteln‘“ – so lauten die neuesten Schlagzeilen. Sind sie Ausdruck eines Wunschdenkens, oder hat sich plötzlich alles verändert?

Zunächst ist unbestreitbar, dass in der Folge des wirtschaftlichen Strukturwandels und neuer Formen internationaler Arbeitsteilung die Städte ihre Rolle als privilegierte Zentren industrieller Produktion weitgehend verloren haben. Diese tiefgreifende Wandlung der ökonomischen Basis der Städte führte jedoch nicht nur zu einem dramatischen Rückgang industrieller Arbeitsplätze, sondern aus diesem Strukturwandel resultieren auch neue, entscheidende Entwicklungschancen für die Städte. Mit der Transformation der traditionellen Industriesysteme, basierend auf den Massenproduktionsvorteilen der großen Fabrikanlagen und Großraumbüros, haben sich inzwischen neue Formen einer Wissensökonomie herausgebildet. Sie stützen sich auf intellektuelle Arbeit, menschliche Kreativität, soziale Interaktion und Ver-

netzung, und sie haben vor allem eine große Affinität zu städtischen Standorten.

Diese Wandlungsprozesse führten nicht nur zu einem starken Wachstum der Dienstleistungsbeschäftigung in den Städten, sondern auch zu neuen Arbeitsformen und neuen Formen der Alltagsorganisation. Die neue Arbeitswelt der Wissensproduktion benötigt sowohl zeitlich als auch räumlich flexible Organisationsformen. Ein weiteres Merkmal der Arbeits- und Lebensweise dieser urbanen Wissensökonomie ist eine enge Verflechtung von beruflichem, sozialem und persönlichem Leben. Die traditionelle räumliche und zeitliche Trennung der Sphären der Arbeiten, des Wohnen und der Freizeit löst sich in dieser urbanen Arbeitsgesellschaft zunehmend auf. Dadurch aber gewinnt die Stadt nicht nur als Arbeitsort, sondern auch als Wohnort und Lebensraum wesentlich an Attraktivität.

Kann man davon ausgehen, dass durch die Verschiebung von einer Industrie- zu einer Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft auch in deutschen Stadtregionen Voraussetzungen für eine neue Dynamik entstanden sind? Mit Sicherheit kann man zwei Entwicklungstendenzen konstatieren: Es gibt Städte, vor allem die großen Stadtregionen wie München, Frankfurt/Rhein-Main, Köln und Hamburg, in denen offensichtlich neue Beschäftigungspotentiale entstanden sind und in deren Kernstädte man sowohl bei der Beschäftigungs- als auch bei der Bevölkerungsentwicklung eine Trendumkehr im Sinne einer Reurbanisierung feststellen kann. Unter den Städten gibt es jedoch auch eindeutige Verlierer. Dazu gehören traditionelle Industriestädte im Westen, wie die Ruhrgebietsstädte oder Braunschweig/Salzgitter, und vor allem die ostdeutschen Städte einschließlich Berlins. Inzwischen scheint sich allerdings auch in den ostdeutschen Städten eine Trendwende abzuzeichnen – zumindest bei der Bevölkerungsentwicklung: Nachdem die westdeutschen kreis-

freien Städte seit 1999 erstmals wieder positive Wanderungssalden erreicht haben, zeichnet sich seit 2002 auch in den ostdeutschen kreisfreien Städten ein positiver Zuwanderungssaldo ab. (Siehe Pohlan 2005, 210) Zusammenfassend kann man feststellen: es gibt deutliche Zeichen für eine Aufwertung der Städte, von dieser Tendenz haben jedoch nicht alle Städte gleichermaßen profitiert.

Und was ist mit dem Traum vom „Eigenheim im Grünen“, der jahrzehntelang die jungen, besser verdienenden Familien ins Umland gelockt hat? Nicht nur die immer teureren Benzinpreise oder der Wegfall der Eigenheimzulage lässt die Leute fragen: Sind wir auf der grünen Wiese wirklich gut aufgehoben? Vor allem Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt erschweren ein Wohnen im Umland. Der kapitalintensive Lebensstil mit dem Häuschen im Grünen war gebunden an ein kontinuierliches Einkommen, wachsende Freizeit und eine klare Arbeitsteilung zwischen Mann und Frau. Der Mann war der Ernährer der Familie, und die Frau kümmerte sich um Haushalt und Kinder. Dieses Modell steht zur Disposition.

Der Arbeitsmarkt ist unsicherer geworden. Feste Vollzeitstellen werden bald die Ausnahme sein, und vor allem Höherqualifizierte arbeiten heute länger und in unregelmäßigen Zeitrhythmen. Gleichzeitig ist die Frauenerwerbstätigkeit in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Durch Doppelerwerbstätigkeit und die Erosion des gesellschaftlichen Zeitgefüges wird das familiäre Alltagsleben an suburbanen Standorten mit langen Wegen und Pendlerzeiten immer komplizierter. Und durch die Unsicherheit von Job und Einkommen werden sich deutlich weniger Menschen mit hohen Hypotheken für ein Eigenheim im Grünen festlegen können oder wollen.

Vor diesem Hintergrund entdecken viele die Vorteile der Stadt wieder: Die Stadt bietet nicht nur ein breites Angebot an Beschäftigungsmöglichkeiten, sondern auch vielfältigste Dienstleistungen vor Ort: Einkaufsmöglichkeiten, Betreuungsangebote für Kleinkinder, Kindergärten mit unterschiedlichen Öffnungszeiten, Schulen für unterschiedliche Begabungen, eine differenzierte Gesundheitsversorgung und ein breites Bildungs- und Kulturangebot. Für alle, die keine Zeit für Haushaltsarbeiten

haben oder diese Zeit anders verwenden wollen: Restaurants, Snacks, Lieferdienste, Wäschereien, Haushalts-hilfen usw.

Bieten unsere Städte tatsächlich all diese erwünschten Möglichkeiten? In deutschen Innenstädten wird kaum mehr gewohnt, und mit dem Wohnen sind auch die vielfältigen Dienstleistungseinrichtungen verschwunden, die einen urbanen Lebensstil erst möglich und attraktiv machen. Hier liegt eine große Herausforderung zukünftiger Stadtpolitik. Gefragt sind urbane Strukturen, die den neuen Wohn- und Arbeitsformen entsprechen und die eine Vereinbarkeit von Beruf und Familie ermöglichen. Denn die neue ökonomische Dynamik in den Kernstädten ist wesentlich durch eine Zunahme der Frauenerwerbstätigkeit geprägt.

Die Unternehmen werden künftig dorthin gehen, wo sie gut ausgebildete Leute vorfinden und man Arbeit und Leben, Beruf und Familie mit Kindern in einer lebenswerten Weise verbinden kann. In diesem Sinne wird die Stärkung des Wohnens, der sozialen Infrastruktur, der Erziehung und Ausbildung, d. h. also die Entwicklung einer neuen urbanen Lebenskultur zu einer Schlüsselfrage.

Gewinner und Verlierer des Umbruchs städtischer Arbeitswelten

Der städtische Arbeitsmarkt besteht jedoch nicht nur aus den Gewinnern des Strukturwandels, also den hochqualifizierten Professionals, die in den wissens- und kulturbasierten Dienstleistungen eine berufliche Perspektive gefunden haben. Der Umbruch der ökonomischen Basis der Städte hat mit der Pluralisierung der Arbeitsformen zu einer starken Segmentierung des Arbeitsmarktes und der städtischen Sozialstrukturen geführt, woraus sich neue Formen sozialer Ungleichheit ergeben.

Die neue Segmentierung der Stadtgesellschaft lässt sich wie folgt charakterisieren:

1. *Das Segment der Ausgegrenzten:* Dieses Segment besteht aus zwei Gruppen: Denjenigen, die im Rahmen des Strukturwandels ihren Arbeitsplatz verloren haben, und für die kaum mehr eine Perspektive besteht für eine

Reintegration in den Arbeitsmarkt. Dies sind vor allem niedrig oder in traditionellen Bereichen qualifizierte Beschäftigte, die in Industrie- oder Handwerksunternehmen oder auch im Bereich der traditionellen Dienstleistungen wie Verkehr, Handel oder im öffentlichen Dienst tätig waren. Die zweite Gruppe bilden ungenügend qualifizierte („bildungsarme“) Jugendliche, insbesondere aus der ersten und zweiten Generation der Arbeitermigranten, für die der Zugang zum Arbeitsmarkt aufgrund mangelnder schulischer und beruflicher Qualifikation blockiert ist. Rund ein Viertel der nachwachsenden Generation verlässt jedes Jahr die Schule, ohne mit einem Mindestmaß an Kompetenz ausgestattet zu sein („Kompetenzarme“).

2. *Das Risiko-Segment:* Dieses Segment besteht aus gering oder nicht qualifizierten Arbeitskräften, die mit den ständig ansteigenden Qualifikationsanforderungen immer weniger Schritt halten können. Eine stabile Berufsperspektive ist für diese Gruppe kaum möglich. In der Regel sind die Menschen des Risiko-Segments auf prekäre „Einfachjobs“ angewiesen.

3. *Das mittlere Segment: Die ‚brüchigen Wagenburgen des Fordismus‘* Trotz der seit Jahrzehnten anhaltenden Krise des Fordismus und den damit verbundenen Entgrenzungs- und Erosionsprozessen arbeitet – zumindest in westdeutschen Städten – ein zwar schrumpfender, aber immer noch relativ großer Anteil der Beschäftigten in ‚flexibilisierten Normalarbeitsverhältnissen‘. Das entscheidende Strukturelement dieser fordistischen Beschäftigungsverhältnisse, der interne Arbeitsmarkt, der für das deutsche Produktionsmodell konstitutiv war, ist inzwischen sehr brüchig geworden.

4. *Das obere Segment der wissens- und kulturbasierten Dienstleistungen,* dessen Konstitutionsprozess und Funktionsweise ebenso wie seine zentrale Funktion für eine Neubewertung der Stadt bereits skizziert wurde. (Siehe dazu Läßle 2005)

Mit dieser Skizze soll deutlich gemacht werden, dass Stadtpolitik mit einem prekären Nebeneinander von neuen und alten Arbeitsformen und Lebensweisen konfrontiert ist, und dass bei der Betrachtung der Wandlungsprozesse



Dieter Läßle

Professor für Stadt- und Regionalökonomie an der HafenCity Universität Hamburg / TU Hamburg-Harburg. Gastprofessuren u.a. an der Universität Aix-en-Provence / Marseille; auf dem Lehrstuhl „Alfred Grosser“ am „Institut d'Études Politiques“ in Paris und Fellow am Hanse Wissenschaftskolleg. Seit 2004 „Urban Expert“ des „Urban Age Programme“ der London School of Economics

städtischer Arbeitsmärkte die Aufmerksamkeit nicht nur auf das Neue und Erfolgreiche gerichtet werden darf, sondern auch das zum Teil prekäre und krisenhafte ‚Alte‘ zum Gegenstand der Analyse und vor allem der wirtschafts- und arbeitsmarktpolitischen Aufgabe der Stadtpolitik gemacht werden muss. Diese Skizze soll vor allem auch deutlich machen, wie sehr die in vielen Städten zum ausschließlichen Credo der Stadtpolitik gemachte Parole: „Stärken stärken“ – die Vielfalt der Potentiale und Problemlagen der ökonomischen Basis der Städte unzulässig reduziert und vor allem entscheidende soziale Handlungsfelder ausblendet. Es ist sogar wahrscheinlich, dass eine derartige Politik zu einer Verstärkung der bereits wirksamen sozialen Polarisierungs- und ökonomischen Fragmentierungstendenzen führt. Gefordert sind ein Strategie-Mix und offene, dialogorientierte Handlungskonzepte. Angesichts des Skandals der Bildungs- und Kompetenzarmut in unseren Städten muss jedoch im Mittelpunkt einer zukunftsorientierten Stadtpolitik die Anpassung der Erziehungs- und Ausbildungseinrichtungen an die Erfordernisse einer multiethnischen Stadtgesellschaft und an die Herausforderungen einer Wissensgesellschaft stehen.

Literatur:

Läßle, Dieter (2005): *Phönix aus der Asche: Die Neuerfindung der Stadt*. In: Berking, H.; Löw, M. (Hrsg.) *Soziale Welt, Sonderband 16: Die Wirklichkeit der Städte*, S. 397–413

Pohlan, Jörg (2005): *Monitoring der Städte und Regionen*. In: Gestring et al. (Hrsg.): *Jahrbuch StadtRegion 2004/05*, S. 207–276

Hasso Brühl

Wohnen in der Innenstadt – eine Wiederentdeckung?

■ Die Innenstadt als Wohnstandort erfreut sich zunehmender Beliebtheit, zumindest ist eine lebhaftere öffentliche Diskussion über die Wiederkehr der Wohnfunktion der Innenstadt eröffnet und auch bei Planern und Stadtpolitikern besteht die Hoffnung, mit der neu entfachten Debatte das Wohnen in die Innenstädte zurück zu holen und die „Verödung“ durch „neue Urbanität“ wenn nicht zu beenden, so ihr doch wenigstens entgegenwirken zu können; immer öfter veranstalten Städte öffentliche Workshops und Hearings, um in ihrer Stadt das Bewusstsein für neue Möglichkeiten des Innenstadtwohnens zu wecken und die Bedingungen für eine Realisierung auszuloten. Die fachliche Debatte zu dieser neuen Entwicklung verläuft noch recht zurückhaltend, sind die Anzeichen doch zu sparsam, die datenmäßige Grundlage für die Behauptung einer Rückkehr der Wohnbevölkerung in die Stadt – und hier: in die Innenstadt – noch zu mager, als dass man daraus auf einen generellen Trend schließen möchte. Dennoch scheint die „Renaissance der Stadt“ eine neue Phase der Stadtentwicklung einzuläuten und dabei erfährt auch das Wohnen in der Innenstadt eine Aufmerksamkeit, die über die mit der Gentrification-Theorie erfassten Vorgänge hinausgeht: Innenstadtnahe Quartiere werden als Wohnstandort nicht nur von einer bestimmten Lebensstilgruppe wiederentdeckt.

Die folgenden Überlegungen sind im Rahmen eines Projekts des Deutschen Instituts für Urbanistik zum Thema „Wohnen in der Innenstadt“ entstanden. Sie stützen sich u. a. auf eine schriftliche Bewohnerbefragung aus zwei innenstadtnahen Untersuchungsgebieten in München und Leipzig. In München handelt es sich um das Glockenbach- und Gärtnerplatzviertel in der

Innenstadt, in Leipzig um den innenstadtnah gelegenen Stadtteil Schleußig¹.

Ausgangssituation

Die durch die industrielle Revolution des 19. und der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts bedingten Ursachen der Stadtfucht schwächen sich ab. Es ist sogar ein steigendes Interesse am Wohnen in der Stadt – auch im innenstadtnahen Bereich – zu beobachten. Dabei ist davon auszugehen, dass die dauerhaft veränderten Rahmenbedingungen zur Stadtentwicklung die Basis für die Wiederentdeckung des Wohnens in der Innenstadt ist. Folgende Ursachen sind hierfür zu nennen:

a) *Zur Bevölkerungsentwicklung*
Einwohnerverluste der Städte durch Umlandwanderung, rückläufige Bevölkerungsentwicklung und ihre Auswirkungen auf die Städte sind ein derzeit allort diskutiertes Thema. In einigen Städten ist jedoch der Rückgang der Einwohnerzahl gestoppt, vor allem Ballungsräume verzeichnen wieder Einwohnerzuwächse. Besonders bemerkenswert erscheint – nach Jahren des Bevölkerungsverlustes – die Zunahme der Einwohnerzahl in manchen Innenstadtnahen Gebieten. Dabei ist zu erwarten, dass weiterhin, zumal in Städten, die über innenstadtnahe Recyclingflächen verfügen, ein Anstieg der Einwohnerzahl erfolgen wird. Das Neue der derzeitigen Vorgänge besteht in der „Wiederentdeckung“ innenstadtnahen Wohnens nicht nur der 1-2 Personenhaushalte und bestimmter Lebensstilgruppen, es sind vielmehr Personen aller Lebensphasen, Haushaltsgrößen mit unterschiedlichen Lebensstilen und Gewohnheiten, für die der innenstadtnahe Bereich zum Wohnstandort erster Wahl wird.

b) *Arbeitsplatzentwicklung in der Stadt*
Die Randwanderung von Arbeitsplätzen und Wohnbevölkerung gehört zu den selbstverständlichen Gewissheiten der letzten Jahrzehnte. Die Städte, zumal die Großstädte verzeichnen in den letzten Jahren jedoch wieder Beschäftigungsgewinne. Mit der Zunahme von Arbeitsplätzen in der Stadt entstehen auch im innenstadtnahen Bereich neue, hochqualifizierte Arbeitsplätze. Die Vermutung, dass mit der Entstehung von qualifizierten Arbeitsplätzen auch die Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum steigt, wird durch den hohen Anteil derjenigen Bewohner in den Untersuchungsgebieten gestützt, die im innenstadtnahen Bereich ihren Arbeitsplatz haben. Die Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft und der Eintritt ins Informationszeitalter begünstigen mithin einen Lebensstil, bei dem die Trennung von Wohnen und Arbeiten obsolet wird und sich die Standorte wieder einander annähern.

c) *Zur Suburbanisierung in den 1990ern*

Die Wanderungsmotivuntersuchungen der 1990er Jahre brachten auch Überraschendes zutage. So ist die Akzeptanz der Stadt weit höher, als die Umlandwanderung erscheinen lässt. Viele Umlandwanderer wären in der Stadt geblieben, wenn sie ihren Wohnflächenbedarf bei gleichen Kosten in der Stadt hätten realisieren können. Die Attraktivität der Stadt und des innenstadtnahen Bereichs kommt auch in unseren Bewohnerbefragungen in Leipzig und München zum Ausdruck. Bei freier Wahlmöglichkeit würden nur 3,8% der Bewohner des Untersuchungsgebiets in Leipzig und 6,8% in München im Umland wohnen wollen. Weiterhin zeigt sich, dass die Kosten des Umlandwohnens zunehmend bewusst als Kostenfaktor wahrgenommen und so z. B. das Zweitauto den höheren Wohnkosten in der Stadt gegenüber gestellt werden.

Im Münchner Untersuchungsgebiet können sich sogar 45% der Befragten vorstellen, auf ihren PKW zu verzichten.

¹ Des Weiteren wurde am Beispiel des Projekts HafenCity in Hamburg der Frage nachgegangen, inwieweit innenstadtnahe Brachflächen oder Recyclingflächen wieder für das Wohnen erschlossen werden und welche Konzepte seitens der Stadtplanung und der Investoren dabei verfolgt werden (können). Ergänzt wird die Studie durch einen persönlichen Erfahrungsbericht über das Wohnen am Potsdamer Platz in Berlin, dem größten innerstädtischen Bauprojekt der 1990er Jahre. s. Brühl, Hasso, Claus-Peter Echter, Franciska Frölich von Bodelschwingh, Gregor Jekel, *Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance?* Berlin 2005

d) Wohnleitbilder ändern sich

Wie der Deutsche wohnen will, scheint eine ausgemachte Sache zu sein. Untersuchungen zeigen: das freistehende Einfamilienhaus gilt seit Jahrzehnten als das unangefochtene Wohnleitbild und ist mit Abstand die favorisierte Wohnform. In einer postfordistischen Gesellschaft haben sich indes die ökonomischen und sozialen Bedingungen gegenüber dem 19. und der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts grundlegend verändert. Diese Bedingungen, die dem Wohnleitbild „freistehendes Einfamilienhaus“ zum Durchbruch verhelfen (und dem keine Bemühungen der Stadtplaner je wirklich etwas anhaben konnten), existieren nicht mehr. Daher ist es nicht verwunderlich, wenn neue Wohnpräferenzen sich herausbilden. Das freistehende Einfamilienhaus wird, so ist zu vermuten, seine Dominanz für bestimmte Bevölkerungsschichten verlieren.

Die (gehobene) Mittelschicht und das Wohnen in der Innenstadt

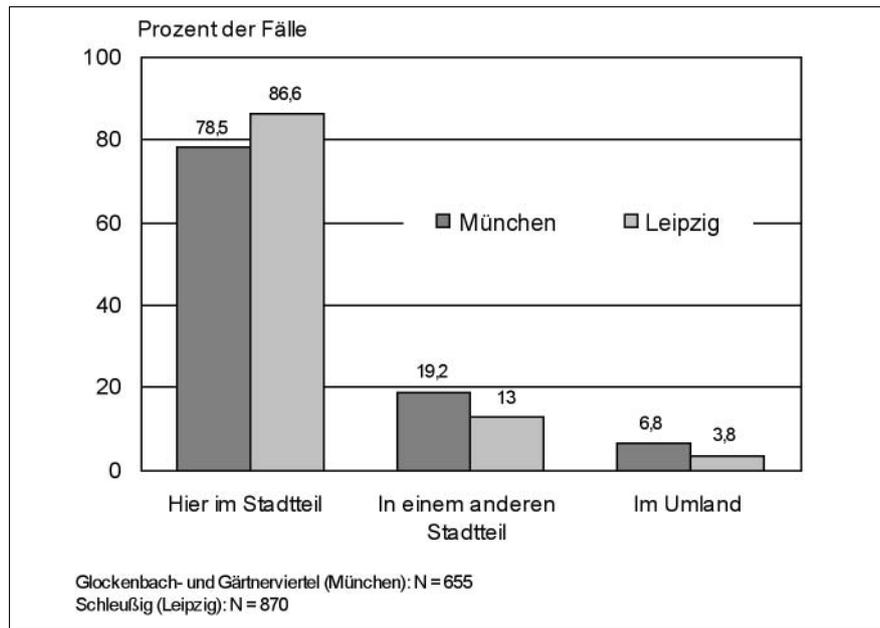
Es ist zunehmend die (gehobene) Mittelschicht, die in innenstadtnahen Quartieren wohnt und bestimmte Areale wieder für sich entdeckt. So ist auffällig, dass in beiden Untersuchungsgebieten das Bildungsniveau außerordentlich hoch ist und über dem jeweiligen städtischen Durchschnitt liegt. Ähnlich verhält es sich bei den Einkommen, auch sie liegen eher über dem städtischen Durchschnitt; dem entspricht die jeweils unter dem Durchschnitt liegende Arbeitslosenquote. Da es sich bei den U-Gebieten mit über 12 000 Einwohnern (Leipzig) bzw. über 20 000 Einwohnern (München) um eigenständige Stadtquartiere bzw. Stadtviertel handelt, ist die Vermutung, dass es sich hier nur um „inselhaft“ aufgewertete innenstadtnahe Areale handele, in beiden Fällen nicht zutreffend.

Soziale Differenzierung und Lebensstile in der Innenstadt

Aufgrund der sozialen Differenzierung bilden sich in Innenstadtquartieren zunehmend Quartiere mit einem je spezifischen sozialen Milieu heraus, in dem sich Menschen gleicher Anschau-

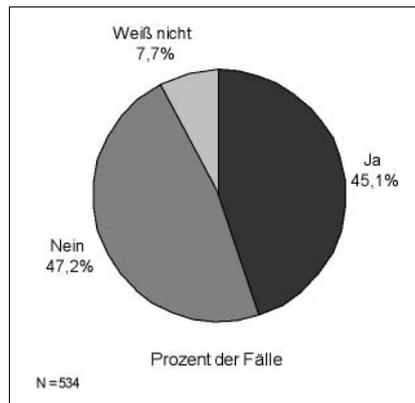
Wenn Sie in Ihrer Stadt frei wählen könnten, wo würden Sie am liebsten wohnen?

Quelle: Eigene Erhebung, Difu

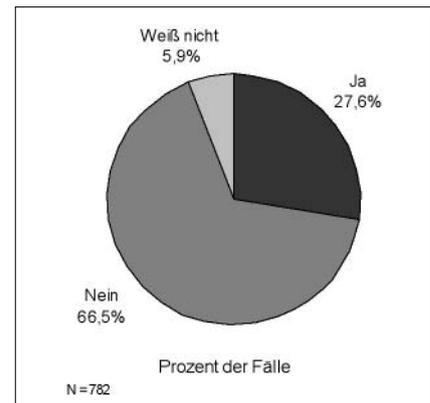


Können Sie sich vorstellen, aufgrund Ihres Wohnstandortes auf Ihren PKW zu verzichten?

Quelle: Eigene Erhebung, Difu



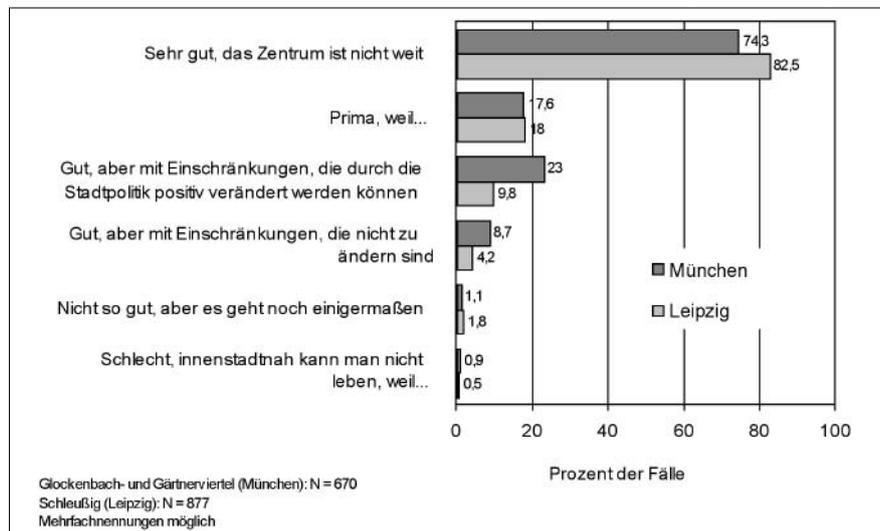
Glockenbach-/Gärtnerplatzviertel (München)



Schleußig (Leipzig)

Wenn Sie jemand fragen würde, wie Sie das Wohnen im innenstadtnahen Bereich finden, was würden Sie ganz spontan antworten?

Quelle: Eigene Erhebung, Difu





Hasso Brühl

Studium der Stadtsoziologie in Göttingen bei Hans-Paul Bahrdt, von 1974 bis 1981 Stadtentwicklungsplaner bei der Stadt Göttingen, seit 1981 wissenschaftlicher Mitarbeiter im Deutschen Institut für Urbanistik

ung und gleichen Lebensstils zusammenfinden. Offensichtlich zieht z. B. die im Münchner Untersuchungsgebiet herrschende Atmosphäre von Offenheit, Toleranz und Vielfältigkeit weiteres Publikum an. Indes: Gruppen, die unterschiedliche Lebensstile repräsentieren, können der gleichen sozialen Schicht angehören. In den Stadträumen kommt es also zur Ausdifferenzierung unterschiedlicher Milieus nach Lebensstilen bei gleicher Schichtzugehörigkeit, die sich indes in ihrer symbolischen Lebensführung voneinander abgrenzen. Das Wohnen in der Innenstadt spricht also nicht nur einen bestimmten Lebensstiltypus an, sondern in der Innenstadt finden sich vielmehr unterschiedliche Lebensstile wieder.

Soziale Segregation und Verdrängung

Wenn wir von den neuen Innenstadtbewohnern sprechen, meinen wir diejenigen, die zu den etwa 60% gehören, die über der ‚Wohlstandsschwelle‘ liegen. Weite Teile der Innenstadt, in denen nach gängiger Auffassung vor allem die so genannten „Exkludierten“ (die „A’s“: Arme, Ausländer, Arbeitslose) wohnen, werden nicht nur symbolisch an den Rand der Gesellschaft gedrängt, sondern aufgrund der steigenden Mieten im Innenstadtbereich konkret an den Stadtrand verdrängt. Nicht von ungefähr werden in allen Städten, die über innenstadtnahe Gewerbeflächen verfügen und deren Wiedernutzung auch dem Wohnen dienen soll, vorrangig Eigentumswohnungen im hochpreisigen Sektor erstellt. Die Konsequenz ist, dass längerfristig mit einem „sozialen Umkippen“ innenstadtnaher Quartiere in umgekehrter Richtung zu rechnen ist,

denn diese „Inseln des Wohlstands“² in den Innenstädten scheinen sich immer weiter auszubreiten. Wer heute – im Gegensatz zu den vergangenen Jahrzehnten – in die Stadt zieht, gehört zu den Gewinnern, zumindest nicht zu den Verlierern der Gesellschaft.

Innenstädte: nichts für Kinder?

Eine bedeutsame Gruppe der Umlandwanderer stellt der Zweigenerationenhaushalt, insbesondere die der jungen Familien. Die Innenstadt bzw. innenstadtnahen Gebiete werden jedoch auch von jungen Familien angenommen. In den Untersuchungsgebieten ist zu beobachten, dass junge Familien oder Haushalte, die vor der Familiengründung stehen, in ihrem innenstadtnahen Quartieren verbleiben wollen und nur aus Gründen des steigenden Flächenbedarfs eine größere Wohnung suchen. Diese finden angemessenen Wohnraum aber nicht und oft schon gar nicht zu akzeptablen Preisen in ihrem bisherigen innenstadtnahen Wohnquartier. Das Innenstadtwohnen wird von diesen Personengruppen dabei keineswegs, wie vielfach unterstellt wird, von vornherein als familien- bzw. kinderfeindlich empfunden. Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht ist die Abwanderung von Familien in das Umland aus vielen Gründen nicht erwünscht, von den Familien auch nicht gewollt, sondern zumeist erzwungen. Es gilt daher die Vorstellung vom familienfeindlichen Stadtleben sowohl seitens der Stadtplanung als auch der Wohnungswirtschaft zu korrigieren und ein Leitbild des „familien- und kindgerechten Wohnens“ für innenstadtnahe Gebiete zu entwickeln – zudem wäre hierin eine Anreicherung der derzeitigen Debatte zur Bevölkerungsentwicklung einschließlich der familienpolitischen Komponente zu sehen.

Ausblick

Die Geschichte des Wohnens in der Innenstadt ist bislang zumeist eine Geschichte der Verdrängung des Wohnens durch tertiäre Nutzungen, jahrzehntelang begleitet von einem negativen Image der Innenstadt als Wohnstandort. Dieses Image beginnt,

sich in positivem Sinn zu verändern und man kann heute mit vorsichtigem Optimismus von einer Wiederentdeckung innenstadtnahen Wohnens sprechen. Aus einer historisierenden Perspektive wird der Wandel zu Einstellung und Bedeutung des Wohnens in innenstadtnahen Quartieren besonders deutlich. 1968 traf Julius Posener mit seiner Zustandsbeschreibung „... so empfindet ein jeder von uns die Angst vor einem Leben in der Stadt, das keines mehr ist“³ den Kern des Lebensgefühls in Deutschlands Städten. Ein Wandlungsprozess setzte ab 1972 ein, als unter dem Motto des Deutschen Städtetags „Rettet unsere Städte jetzt“ Maßnahmen zur Stadterneuerung die Innenstädte veränderte. 1987 werden von Häußermann und Siebel die „neue Urbaniten“ ausgemacht. Dabei stellten sie die Frage: Die Menschen, „die die Innenstadt nicht lediglich als vorübergehendes Übel, sondern diesen Standort zum Wohnen geradezu suchen. Was sind das für Leute?“⁴ Die Konnotation in der Frage verweist auf die weiterhin äußerst skeptische Einstellung zum Innenstadtwohnen in den 1980er Jahren. 2006 ist die Vermutung begründet, dass die (gehobene) Mittelschicht immer weitere Teile der Innenstadt besetzt und ein allgemeiner Imagewandel des Innenstadtwohnens einsetzt. In der historischen Sichtweise erscheint dieser Wandel allerdings eher als eine Zwischenstation einer Entwicklung, die in den 70er Jahren ihren Ausgang nahm. Selbstverständlich verläuft der Prozess einer „Wiederentdeckung“ nicht linear und kann zudem in den einzelnen Städten in unterschiedlicher, vielleicht gar entgegengesetzter Weise verlaufen. Und so ist zu fragen: wie wird die Innenstadt im Jahre 2030 aussehen?

² Hartmut Häußermann, Walter Siebel; *Dienstleistungsgesellschaften*, Frankfurt/M 1995, S. 106

³ Julius Posener, Vorwort zur Neuauflage von Ebenezer Howard *„Gartenstädte von morgen“*, Berlin, Frankfurt, Wien 1968

⁴ Hartmut Häußermann und Walter Siebel, *Neue Urbanität*, Frankfurt/M 1987, S. 12

Magdalena Kaiser, Manfred Thebes

Gibt es eine Rückwanderung?

Konsequenzen für die Stadtentwicklung

Seit einiger Zeit wird in der Fachwelt, aber auch in der Politik über einen neuen Trend zurück in die Stadt, eine Reurbanisierung diskutiert. Dazu müssten aber erst einmal zwei Fragen geklärt werden:

Reurbanisierung bedeutet nicht Wachstum der Stadt, dieses kann sich aus unterschiedlichen Quellen speisen. Reurbanisierung verstehen wir vielmehr als Gegenteil der Suburbanisierung, also statt des Wachstums des Umlandes auf Kosten der Kernstadt zumindest ein Ausgleich zwischen Stadt und Umland.

Es ist zu unterscheiden zwischen den zukünftigen Perspektiven für eine Reurbanisierung, etwa vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen durch den demografischen Wandel, und dem Auftreten der Reurbanisierung als faktischer Entwicklung.

Ausgangslage

Im Rahmen der Stadtforschung beobachten wir seit Jahren die Entwicklungen in der Landeshauptstadt Hannover im Vergleich zu anderen Großstädten vergleichbarer Größenordnung, also mit etwa einer halben Million Einwohnern und mehr. Die Bevölkerungsentwicklung, die Wanderungen und hier insbesondere die Wanderungen mit dem Umland stehen dabei unter besonderer Beobachtung.

Nach den teils deutlichen Bevölkerungsgewinnen der westdeutschen Großstädte nach der Wende verloren die meisten Großstädte Mitte der 90er Jahre wieder an Einwohnerzahlen. Die Zuwanderungen aus den neuen Ländern und dem Ausland waren deutlich zurückgegangen, die Wanderungsverluste gegenüber dem Umland gestiegen. Zum Ende der 90er Jahre veränderte sich die Situation wieder, die zwischenzeitliche Rückwanderung von Bürgerkriegsflüchtlingen (insbesondere 1997/98) ging deutlich zurück, die Zuwanderung aus den neuen Ländern und von Aussiedlern stieg deutlich an. So erzielte zum Beispiel Hamburg zu

Anfang dieses Jahrzehnts Wanderungsgewinne gegenüber den neuen Ländern von mehr als 5 000 Personen pro Jahr, die Zuzüge aus dem Landkreis Göttingen mit dem zentralen Aufnahme-lager lagen deutlich über 2 000 Personen pro Jahr. Für Hannover lagen diese Zahlen bei jeweils 2 000 Personen.

Auch die Wanderungsverluste der Großstädte gegenüber ihrem Umland sind seit Ende der 90er Jahre wieder gesunken, von einer Größenordnung von jährlich etwa 0,55 % ihrer Bevölkerungszahl auf zur Zeit rund 0,35 %, also etwa um ein Drittel. Dabei stellt sich die Frage, ob diese Entwicklung eine tatsächliche Trendwende der Entwicklung der Stadt markiert oder ob strukturelle Faktoren zu dieser Entwicklung geführt haben?

Abschwächung der Abwanderung in das Umland

Aus der Analyse der Daten lässt sich eine tatsächliche Trendwende bisher nicht identifizieren, vielmehr ergeben sich die Veränderungen relativ eindeutig aus folgenden Strukturveränderungen:

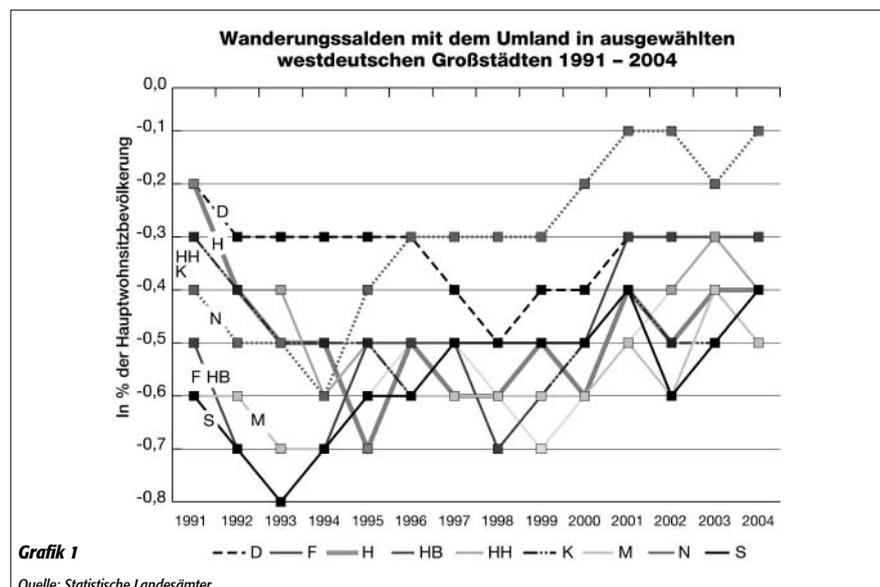
- Die Wanderungsverluste gegenüber dem Umland in der 2. Hälfte der 90er Jahre waren überdurchschnitt-

lich hoch, hervorgerufen einerseits durch die Anspannung der Wohnungsmärkte in den Großstädten auf Grund der starken Zuwanderungen aus dem Ausland, andererseits befanden

sich zu diesem Zeitpunkt die geburtenstarken Jahrgänge in dem Alter mit den stärksten Abwanderungstendenzen. Die jetzige Entwicklung stellt daher eher eine Rückkehr zur (Suburbanisierungs-) Normalität dar.

- Für die Entwicklung seit 1990 sind vor allem zwei Faktoren verantwortlich:

(1) Nach der großen Zuwanderungswelle aus den neuen Ländern und dem Ausland zu Anfang der 90er Jahre hat das Umland schneller auf die gestiegenen Bedarfe am Wohnungsmarkt reagiert und damit zusätzlich Bevölkerung aus der Stadt abgezogen. In der Stadt Hannover sank der Anteil des Wohnungsbaus im Stadtgebiet am Wohnungsbau in der Region von 40 % Anfang der 90er Jahre auf bis zu 20 % (1997) ab, inzwischen hat er wieder rund 30 % erreicht (im Einfamilienhausbau sank der Anteil des Stadtgebietes von rund 20 auf 10 %, inzwischen liegt er zwischen 25 und 30 %). (Grafik 1)



(2) Parallel zu dieser Entwicklung sind die stärksten Jahrgänge in das Alter gekommen, in dem die höchste Abwanderung aus der Stadt erfolgt. Die stärksten Geburtsjahrgänge aus den 60er Jahren sind Anfang 1990 in die Altersgruppe „Anfang 30“ hineingewachsen, in der die Abwanderungsraten in das Umland stark ansteigen. Dementsprechend ist die Abwanderungsrate bei den 30- bis 50-Jährigen deutlich in die Höhe gegangen, ebenso die Abwanderungsrate der Kinder und Jugendlichen. Die hohen Abwanderungsraten hielten bis 1999 an, seitdem sind sie wieder rückläufig, da die geburtenstarken Jahrgänge nunmehr in der Altersgruppe Ende 30/Anfang 40 sind, in der ein großer Teil der Bevölkerung für einen längeren Zeitraum sesshaft wird. Auch der Rückgang der Abwanderungsrate der 25- bis 30-Jährigen nach 1996 dürfte auf das Herauswachsen der letzten geburtenstärkeren Jahrgänge zurückzuführen sein. (Grafik 2)

bessern zu können, ist hier noch viel zu tun.

Bisher kann noch keine Trendwende bei den Stadt-Umland-Wanderungen festgestellt werden - für die meisten Städte gilt nach Aussage von Kollegen ähnliches. Lediglich wirtschaftlich prosperierende Städte ziehen in größerem Umfang Bevölkerung an, allerdings nicht aus dem direkten Umland, sondern aus größeren Entfernungen wie z. B. Hamburg aus Mecklenburg-Vorpommern. Die demografischen Veränderungen bieten den Städten jedoch gute Chancen, ihre Position in der Region zu stärken.

Neue Chancen für die Städte durch den demografischen Wandel

Die am stärksten abwanderungsgefährdete Gruppe der jungen Erwachsenen und jungen Familien stellte in den vergangenen Jahren allein durch ihre Quantität (Babyboomer) ein sehr hohes

Abwanderungspotenzial dar. Durch die weniger stark besetzten Folgejahrgänge reduziert sich diese wichtige Zielgruppe erheblich. Hierdurch ergibt sich die Chance, durch gezielte Steigerung der Wohnqualitäten einen wachsenden Anteil dieser jungen Menschen in der Stadt halten zu können. Dabei kommt es nicht nur auf entsprechenden Wohnungsneubau an, sondern auch mit einer gezielten Aufwertung attraktiver Lagen im Bestand können neue Chancen für junge Menschen eröffnet und die Bindungskraft der Stadt als Wohnort erhöht werden. In Verbindung

mit der hohen Qualität städtischer Infrastrukturen, z. B. bei der Kinderbetreuung, könnte so eine deutliche Trendabschwächung der Suburbanisierung möglich sein.

Ähnliches gilt auch bei älteren Menschen. Die erhebliche Steigerung der Zahl älterer Menschen im Umland, die sich auch in Zukunft fortsetzen wird, führt zu einem wachsenden Potenzial von Menschen, die wieder Interesse an städtischen Wohnformen entwickeln könnten. Die Vorteile städtischen Wohnens liegen zweifellos auf der

Magdalena Kaiser

Jahrgang 1959, Dr. rer. nat., Dipl.-Geographin, Leiterin des Bereichs Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Hannover



Manfred Thebes

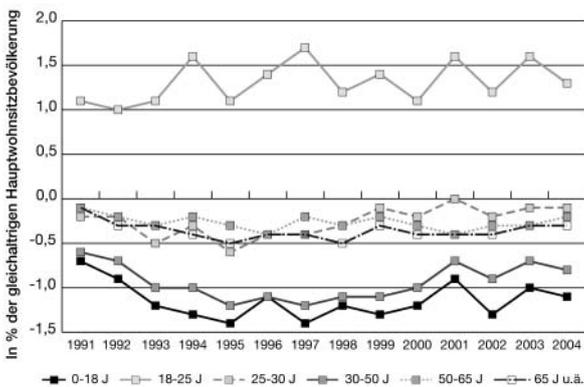
Jahrgang 1948, Dipl.-Volkswirt, stellvertretender Leiter des Bereichs Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Hannover

Hand. Bei der Umsetzung von Umzugswünschen gibt es aber offensichtlich noch Probleme. Für junge und ältere Menschen gilt gleichermaßen: Die Stadt muss qualitativ hochwertige und zielgruppenspezifische Angebote vorsehen. Nur dann kann sie ihre Position in der Region verbessern. Nur mit entsprechenden Anstrengungen der Stadt, der Wohnungswirtschaft und anderer (z.B. Wohlfahrtsverbänden) lässt sich eine Trendwende schaffen. Dabei muss auch berücksichtigt werden, dass die Chancen für die Stadt begrenzt sein werden. Von der Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt sind dämpfende Wirkungen auf die Zuwanderung in die Stadt zu erwarten. Steigt die Attraktivität städtischer Wohngebiete, so könnte sich die Preisschere zwischen Stadt und Umland wieder stärker öffnen. Dies würde nicht nur die Chancen junger Menschen auf dem städtischen Markt begrenzen. Auch die Möglichkeiten älterer Menschen, mit dem Verkaufserlös ihrer Immobilie im Umland einen attraktiven Wohnstandort in der Stadt zu finanzieren, blieben begrenzt.

Fazit

Für die Städte eröffnen sich mit dem demografischen Wandel Chancen, ihre Position in der Region zu stärken. Diese Chancen müssen aber gezielt ergriffen werden.

Wanderungssalden der Landeshauptstadt Hannover gegenüber dem Umland nach Altersgruppen 1991 bis 2004



Grafik 2

Quelle: Statistische Landesämter

- Auch der auf niedrigem Niveau wachsende Zuzug älterer Menschen aus dem Umland in die Stadt stellt bisher keine Trendwende dar. Der bisherige geringfügige Anstieg steht in keinem Verhältnis zu der stark gestiegenen Zahl älterer Menschen im Umland: Während sich die Zahl der über 65-Jährigen im hannoverschen Umland seit 1991 um 47% erhöht hat, verzeichnete die Stadt im gleichen Zeitraum nur eine Erhöhung der Zahl älterer Menschen um 4%. Um die Position der Stadt ver-

Ruth Rohr-Zänker, Wolfgang Müller

Wirtschaftliche Dynamik im Umland der Verdichtungsräume

■ Suburbanisierung des Gewerbes und eine wachsende Bedeutung des Umlands als Wirtschaftsstandort sind herausstechende Merkmale der Entwicklung westdeutscher Verdichtungsräume. Im Rahmen eines Forschungsprojekts¹ haben die Autoren versucht, die Struktur und die Ursachen dieses Prozesses aufzuzeigen² und seine weitere Entwicklung einzuschätzen. Vor dem Hintergrund eines in jüngster Zeit nachlassenden Wachstums im Umland und einer deutlichen Stabilisierung einzelner Kernstädte liefert die Frage, ob die Dynamik im Umland vorrangig auf Spill-Over-Effekte aus den Kernstädten zurückzuführen ist oder ob sie sich eher als eigenständige, auf den spezifischen Qualitäten von Umlandstandorten beruhende Entwicklung charakterisieren lässt, wichtige Informationen zur Einschätzung der weiteren Perspektive. Sind wir Zeugen einer Trendumkehr der Suburbanisierung wirtschaftlicher Aktivitäten und einer Renaissance der Kernstädte oder wird sich der Trend zur Dezentralisierung innerhalb von Stadtregionen bei gleichzeitiger Konzentration wirtschaftlicher Aktivitäten an ausgewählten Standorten weiter festigen?

Umfang und Struktur der Gewerbesuburbanisierung

Die kontinuierliche und intensive Suburbanisierung des Gewerbes ist seit mehr als 25 Jahren ein prägendes Merkmal der Entwicklung der westdeutschen Verdichtungsräume. Während das Umland Betriebe und Beschäftigte gewonnen hat, stagnierten oder schrumpften in dieser Zeit die Beschäftigtenzahlen in den Zentren. In den Kernstädten der westdeutschen

Verdichtungsräume liegt seit 1978 die Zahl der Beschäftigten stabil bei 6,5 Millionen; dagegen ist sie im gleichen Zeitraum im Umland um mehr als ein Viertel von 4,5 auf 5,8 Millionen gestiegen. Heute befindet sich also fast jeder zweite Arbeitsplatz der Verdichtungsräume im Umland. Damit liegt zwar das Niveau der Suburbanisierung von Beschäftigten noch leicht unter dem der Wohnbevölkerung, aber in den 80er und 90er Jahren übertraf die Intensität der Suburbanisierung der Beschäftigten die der Bewohner.

Der Bedeutungsgewinn des Umlands hat sich in den letzten 25 Jahren nicht abgeschwächt, sondern deutlich verstärkt, und zwar nicht nur auf dem hochaggregierten Niveau aller Verdichtungsräume, sondern weitgehend parallel in jeder einzelnen Region. Gewerbesuburbanisierung ist also in allen Verdichtungsräumen ein stabiler Trend.

An dem Beschäftigtenwachstum im Umland waren alle Bereiche der privaten Wirtschaft beteiligt³, allerdings in unterschiedlichem Ausmaß. Die stärksten Steigerungsraten zwischen 1978 und 2002 verzeichneten die Wirtschaftsbereiche Verkehrs- und Nachrichtenwesen sowie Dienstleistungen; hier wuchsen die Beschäftigtenzahlen um deutlich mehr als das Doppelte. Auch der Handel und das Gaststättengewerbe sowie das Kredit- und Versicherungsgewerbe erhöhten ihre Beschäftigtenzahlen im Umland erheblich um mehr als 50%. Im verarbeitenden Gewerbe baute das Umland seine dominierende Stellung aus. Zwar verringerte sich die Beschäftigtenzahl durch Deindustrialisierung seit Anfang der 90er Jahre, sie sank allerdings im Umland in weitaus geringerem Maße als in den Kernstädten. Dadurch hat

das Umland in diesem Wirtschaftsbe- reich seinen Anteil an der regionalen Beschäftigung seit 1978 um fast 10 Prozentpunkte auf 57% weiter erhöht.

Bislang bietet das Umland nur im verarbeitenden Gewerbe mehr Arbeitsplätze als die Kernstädte. Aber die anderen Wirtschaftsbereiche haben in den letzten Jahrzehnten beträchtlich aufgeholt (s. Abbildung 1). Besonders deutlich fielen die Zuwächse beim Handel und Gaststättengewerbe aus, wo heute jeder zweite Arbeitsplatz im Umland liegt, sowie im Verkehrs- und Nachrichtenbereich. Geringer waren die Gewinne bei den Beschäftigten des Kredit- und Versicherungsgewerbes sowie des Dienstleistungsgewerbes. Kernstadt und Umland profitierten fast gleichermaßen von der Entstehung neuer Arbeitsplätze in diesen Bereichen (vergl. Abbildung 2) und das Umland erhöhte seinen Anteil somit nur minimal. Dennoch befinden sich heute immerhin vier von zehn Dienstleistungs-Arbeitsplätzen innerhalb der Verdichtungsräume im Umland.

Trotz des breiten Wachstums von Arbeitsplätzen im Umland konzentrieren sich weiterhin bestimmte Wirtschaftsbereiche in der Kernstadt oder im Umland. Solche Konzentrationen sind besonders ausgeprägt im verarbeitenden Gewerbe, das vorrangig im Umland ansässig ist, und im Kredit- und Versicherungsgewerbe, das nach wie vor seinen Standort in der Kernstadt hat. Deutlich wird aber auch, dass sich strikte Standortaffinitäten zwischen Kernstadt und Umland abgeschwächt haben und die Wirtschaftsstruktur des Umlands in den vergangenen 25 Jahren sehr viel differenzierter geworden ist.

Die Ergebnisse der Betriebsbefragungen in den Wachstumspolen des Umlands bestätigen, dass für eine große Bandbreite von Branchen das Umland ein gleichwertiger oder sogar ein besserer Standort im Vergleich zur Kernstadt geworden ist. Unter den befragten Betrieben befinden sich zahlreiche hochspezialisierte Unternehmen, die für den nationalen und internationalen Markt arbeiten. Die

¹ Die Untersuchung wurde vom BMBF im Rahmen des Programms Bauen und Wohnen gefördert.

² Dafür wurden quantitative Analysen der Beschäftigtenentwicklung in allen Verdichtungsräumen Deutschlands und umfangreiche qualitative Untersuchungen in vier ausgewählten Untersuchungsräumen durchgeführt (Regionen Hannover, Karlsruhe, München und Dresden). In besonders wachstumsintensiven Städten und Gemeinden („Wachstumspole“), deren Dynamik bei einer aggregierten Betrachtung 'des Umlands' verloren geht, wurden über Betriebs- und Expertenbefragungen die Standortqualitäten und das Standortverhalten von Betrieben im Umland analysiert.

³ Der öffentliche Bereich wurde in der Untersuchung nicht berücksichtigt.

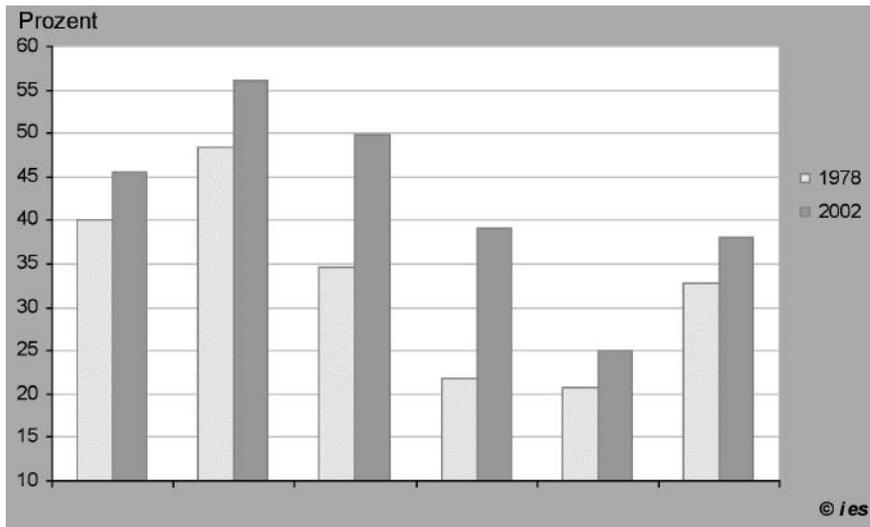


Abbildung 1: Beschäftigtenanteile der Wirtschaftsbereiche im Umland 1978 und 2002 (alte Bundesländer)

Datenbasis: BBR, Laufende Raumbearbeitung

Betriebe decken eine breite Produktpalette und ein vielfältiges Tätigkeitspektrum ab, jeder zehnte hat seinen Schwerpunkt in der Forschung und Entwicklung von Produkten. Betriebe, die zu innovativen Branchen gehören und einen hohen Anteil von Mitarbeitern mit Hochschulabschluss aufweisen, sind im Umland keine Ausnahme mehr. Wachstumspole im Umland sind also nicht (mehr) vorrangig Standorte für flächenintensive Betriebe und einfache Tätigkeiten.

Im Gegensatz zu den alten Bundesländern verlief die Entwicklung in den Verdichtungsräumen der neuen Bundesländer sehr viel stärker zentrenorientiert. In dem kürzeren Untersuchungszeitraum seit 1992 ist keine ausgeprägte Gewerbesuburbanisierung und kein kontinuierlicher Bedeutungsgewinn des Umlands festzustellen. Im Gegenteil – vor dem Hintergrund starker Beschäftigungsrückgänge haben die Kernstädte ihre Verluste gegenüber dem Umland, die sie bis Mitte der 1990er Jahre erlitten hatten, in den darauffolgenden Jahren weitgehend wieder rückgängig machen können.

Konzentration des regionalen Wirtschaftswachstums in Wachstumspolen

Der Vergleich der Beschäftigtenentwicklung zwischen Kernstadt und Umland nivelliert Unterschiede innerhalb des Umlands. Die Wirtschaft wächst im Umland nicht dispers; vielmehr konzentriert sich das Beschäftig-

tenwachstum auf einzelne Umlandgemeinden, die sich als ‚Wachstumspole‘ etablieren. In diesen Wachstumspolen hat die Beschäftigtenzahl in den letzten zwei Jahrzehnten extrem stark zugenommen, häufig hat sie sich verdreifacht oder vervierfacht. Diese Gemeinden sind Arbeitszentren, in denen sich das Wirtschaftswachstum der Region bündelt. Sie weisen eine vielfältige und differenzierte Wirtschaftsstruktur auf, in der das verarbeitende Gewerbe zwar häufig noch eine wichtige Rolle spielt, in der Regel aber der Dienstleistungsbereich dominiert. Die meisten Wachstumspole verfügen über einen vollständigen Besatz an unternehmensorientierten Dienstleistungen und Serviceeinrichtungen für den nahräumlichen Markt.

Zeitversetzt zur Entwicklung in den Kernstädten hat sich in den Wachstumspolen seit Mitte der 90er Jahre der Beschäftigungsschwerpunkt vom verarbeitenden Gewerbe zu den Dienstleistungen verschoben und damit eine Aufwertung der Wirtschaftsstruktur eingeleitet. Mittlerweile sind neue Betriebe, egal ob Gründer oder Verlagerer, in überproportionalem Maße unternehmensorientierte Dienstleister und höherwertige Betriebe. Dies gilt zunehmend auch für die neuen Bundesländer, in denen sich in einzelnen Gemeinden des Umlands eine dynamische wirtschaftliche Entwicklung vollzieht.

Was ist nun der Motor dieser Wachstumsdynamik des Umlands? Sind es

vor allem Spillover-Effekte aus den Kernstädten oder handelt es sich um eine eigenständige Entwicklung? Schon ihre Lage verweist darauf, dass Wachstumspole nicht nur Folge des Wachstums des Speckgürtels um die Kernstädte sind. Zwar grenzen viele der Umlandgemeinden mit dem höchsten Wirtschaftswachstum unmittelbar an die Kernstadt, aber Wachstumspole finden sich auch in größerer Entfernung, im sogenannten zweiten Ring. Dies sind häufig Städte und Gemeinden mit einer eigenständigen Tradition, die die Standortgunst des Umlands zum Wachstum und zur Modernisierung ihrer Wirtschaftsstruktur nutzen konnten. Wachstumspole sind aber auch Orte, die durch die Wohnsuburbanisierung wuchsen und sich erst in den letzten Jahren als Wirtschaftsstandorte etablierten. Gemeinsames Merkmal dieser Orte ist eine verkehrsgünstige Lage, meist in unmittelbarer Nähe zu Autobahnen, oft auch zu national bedeutenden Flughäfen.

Wirtschaftliche Eigenständigkeit der Wachstumspole

Die Ergebnisse der Betriebsbefragung deuten darauf hin, dass die wirtschaftliche Dynamik der Wachstumspole eher auf die eigenständige Entwicklung ihres Betriebsbestandes und die Konzentration der Entwicklungspotenziale aus dem Nahbereich zurückzuführen ist als auf ‚Spillover‘ aus der Kernstadt. Beschäftigtenwachstum in den Wachstumspolen ist sowohl auf die Erweiterungen ansässiger Betriebe und Neugründungen als auch auf Verlagerungen zurückzuführen. Dabei spielen Standortverlagerungen aus der jeweiligen Kernstadt in den meisten Orten zwar eine bedeutende aber keine dominierende Rolle. Die Bedeutung von Betriebsverlagerungen aus der Kernstadt für die wirtschaftliche Entwicklung von Umlandstandorten sollte also nicht überbewertet werden. In den meisten untersuchten Wachstumspolen hat vor allem die Eigenentwicklung des Betriebsbestandes, der Bedeutungsgewinn des tertiären Sektors und die Aufwertung der Arbeitsplatzqualität durch die Zunahme von Betrieben mit einem hohen Anteil hochqualifizierter Arbeitskräfte den Wirtschaftsaufschwung vorangetrie-

ben. Die gewachsene wirtschaftliche Eigenständigkeit der Wachstumspole und ihre Emanzipation von der Kernstadt zeigt sich zudem daran, dass in den letzten Jahren die Zahl der Verlagerungen aus anderen Orten der Region gegenüber denen aus der Kernstadt zugenommen hat.

Auch die abnehmende Bedeutung von Standortaffinitäten für Branchen und Betriebstypen wurde durch die Betriebsbefragungen bestätigt. Für viele in den Wachstumspolen neu angesiedelte Betriebe waren Kernstadt oder Umland keine grundsätzlichen Standortalternativen. Soweit sie nicht von vornherein entweder auf eine City-Lage oder einen Standort in einem bestimmten Stadtquartier oder, oft aufgrund persönlicher Bindungen, auf eine bestimmte Umlandgemeinde festgelegt waren, wurde die Suche nicht davon bestimmt, ob der Standort in der Kernstadt oder im Umland lag, sondern welcher Standort eine Kombination von Faktoren vorweisen konnte, die die betrieblichen Interessen am besten erfüllt.

Standortattraktivität von Wachstumspolen im Umland

Die Vielfalt an Betrieben und die Zunahme hochwertiger gewerblicher Aktivitäten in den Wachstumspolen deuten darauf hin, dass diese Orte Standortbedingungen aufweisen, die unterschiedliche Anforderungen erfüllen und somit unterschiedliche Betriebe ansprechen. Explizit nach der Standortbewertung gefragt, haben mehr als 90% der Betriebe geantwortet, dass sie sehr zufrieden sind. In den vertiefenden Gesprächen wurde immer wieder auf die besonders vorteilhafte Kombination von Standortfaktoren hingewiesen.

Die Attraktivität der Wachstumspole ist also keineswegs mehr auf den einfachen Nenner ‚günstige Flächen in gut erschlossener Lage‘ zu reduzieren. Zwar werden die harten Standortfaktoren, und darunter insbesondere die Straßenanbindung und günstige Verkehrssituation, als wichtigste Vorteile der Umlandstandorte genannt, aber weiche Standortfaktoren wie Wohn- und Lebensqualität sowie das gewerbliche Image und der örtliche Gewerbebesatz spielen ebenfalls eine wichtige

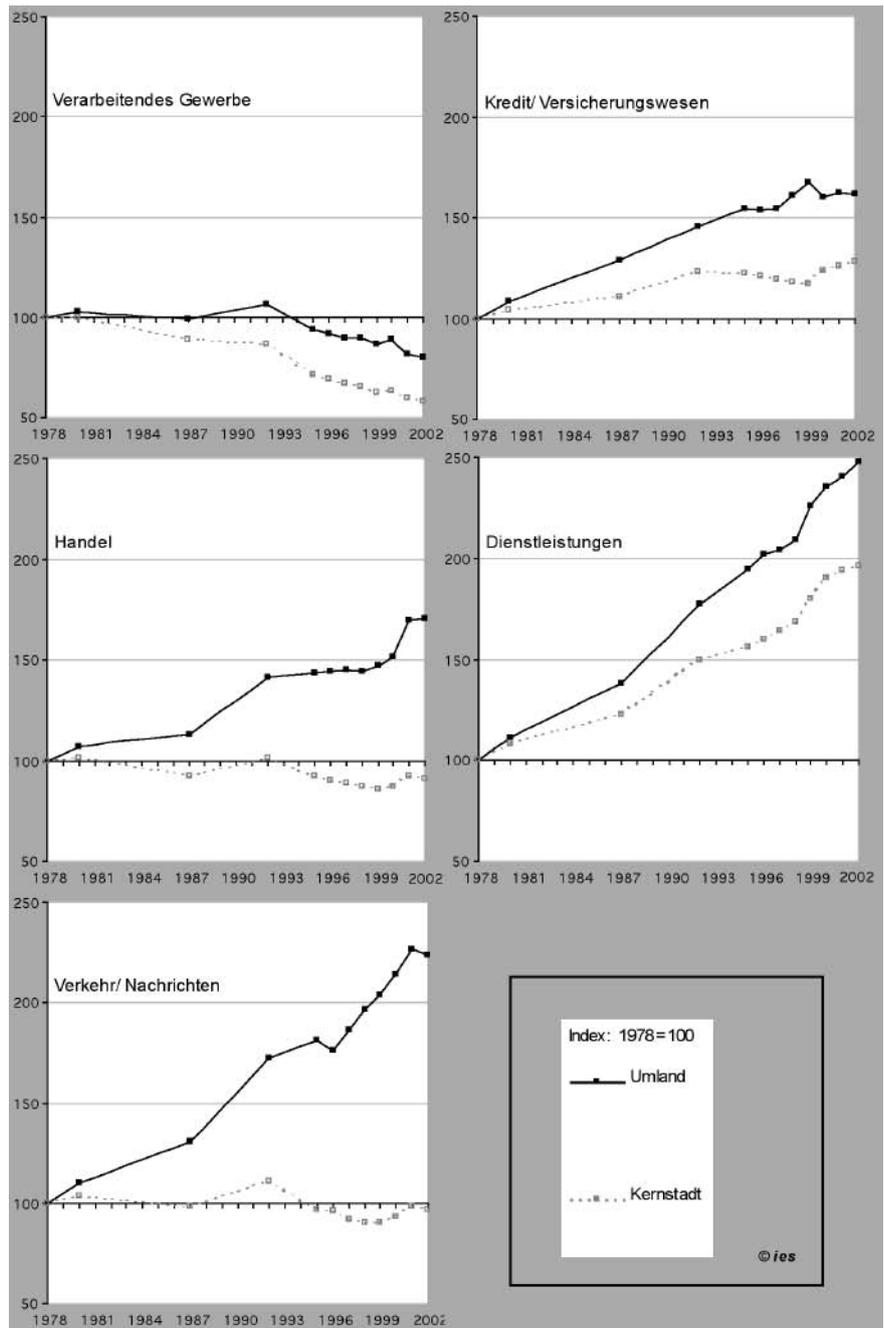


Abbildung 2: Vergleich der Beschäftigtenentwicklung nach Wirtschaftsbereichen in Kernstadt und Umland 1978-2002 (alte Bundesländer)

Datenbasis: BBR, Laufende Raumbeobachtung

Rolle. Insbesondere die Dienstleistungsunternehmen und höherwertigen Betriebe, die zunehmend die Wirtschaftsstruktur der Wachstumspole bestimmen, fragen diese Qualitäten nach und beziehen sie in ihre Standortentscheidungen ein.

Als besondere Qualität der Umlandstandorte im Vergleich zur Kernstadt wird zudem häufig auf die kurzen Wege zu Politik und Verwaltung, die eindeutigen Zuständigkeiten und relativ schnellen Planungs- und Genehmigungsverfahren, sprich die subjektiv

empfundene Wirtschaftsfreundlichkeit, verwiesen.

Die Nähe zur Kernstadt ist für die meisten Betriebe in den Wachstumspolen zwar ein wichtiger Standortfaktor. Dabei geht es allerdings in erster Linie um die Einbindung in den Verdichtungsraum, zu dem auch die Kernstadt gehört – direkte Abhängigkeiten an die Kernstadt durch Zuliefer- und Absatzbeziehungen sind die Ausnahme. Auch durch den Wohnort der Beschäftigten ergibt sich keine Bindung an die Kernstadt, schließlich

wohnen die meisten von ihnen nicht in der Kernstadt sondern im Umland. Insbesondere den höherwertigen und exportorientierten Betrieben ist die Nähe zur Kernstadt aber als Name und Imageträger sowie wegen ihres Angebots hochzentraler Einrichtungen und ihrer kulturellen Ausstrahlung wichtig.

Perspektive der Wachstumspole

Wenngleich die Suburbanisierung von Gewerbe seit Jahrzehnten ein stabiler Trend ist, lässt sich seit einigen Jahren ein gewisses Einhalten beobachten: die Unterschiede in den Wachstumsraten der Beschäftigten zwischen Kernstädten und Umland haben sich seit 2000 abgeschwächt. Einzelne Kernstädte haben sich stabilisiert, die Dynamik des Umlands hat sich verringert. Vor diesem Hintergrund wird zunehmend von einer Trendumkehr von der Gewerbesuburbanisierung zur Reurbanisierung gesprochen (Geppert/Gornig, 2003; Läßle, 2003). Die Grundlage für eine Renaissance der Kernstädte wird in der Affinität der wissensintensiven Tätigkeiten zu urbanen Milieus gesehen (Läßle, 2004). Da wissensintensive Tätigkeiten zukünftig in besonderem Maße zum Beschäftigtenwachstum in Deutschland beitragen werden und diese sich vorrangig an Standorten hoher Dichte und funktionaler Mischung ansiedeln, wird erwartet, dass sich das Beschäftigtenwachstum auf Standorte in der Kernstadt konzentriert.

Für eine solche Trendumkehr lassen sich jedoch kaum harte Hinweise finden. Mit Ausnahme des Wirtschaftsbereichs Kredit und Versicherungen

waren auch in den letzten Jahren die Wachstumsraten aller Wirtschaftsbereiche im Umland höher als in den Kernstädten. Der Anteil des Umlands an den Beschäftigten der Verdichtungsräume hat sich weiterhin, wenn auch nur leicht und langsamer als zuvor, erhöht.

Es ist daher davon auszugehen, dass sich die Wachstumspole auch zukünftig als attraktive Standorte behaupten, dass sie wirtschaftliche Aktivitäten auf sich ziehen und ihre gewerbliche Vielfalt ausbauen. Zwar wird ihr Wachstum verhaltener ausfallen als in der Vergangenheit – zumal auch in den Kernstädten das Angebot günstiger Gewerbeflächen wieder zunimmt und damit die Konkurrenz für die Wachstumspole um Betriebe und attraktive Arbeitsplätze härter wird. Die Tendenz zu einer Dezentralisierung von Wirtschaftsaktivitäten wird sich jedoch fortsetzen.

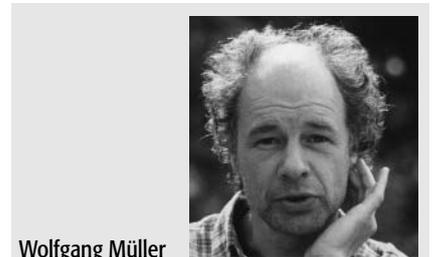
Dennoch hat nicht jeder einzelne Wachstumspol im Umland eine Garantie darauf, auch zukünftig als attraktiver Standort zu gelten und zu wachsen. Schon jetzt führen Engpassfaktoren wie Flächenmangel und Erschließungsprobleme oder Imageprobleme einzelner Gewerbegebiete zu nachlassender Nachfrage und Unzufriedenheit unter den ansässigen Betrieben.

Auch unter den Wachstumspolen wird daher in den nächsten Jahre eine Auslese stattfinden, und sie wird dazu führen, dass die Verdichtungsräume immer stärker von einer polyzentralen Struktur geprägt werden.



Ruth Rohr-Zänker

Prof. Dr., Universität Oldenburg und StadtRegion, Hannover
Forschung und Beratung zum demografischen Wandel und seinen Folgen für Kommunen und Regionen, Wohnungsmarktentwicklung, Nachbarschaft, Suburbanisierung, wirtschaftliche Entwicklung von Stadtregionen



Wolfgang Müller

StadtRegion, Hannover
Forschung und Beratung zu Nutzungsmischung im Städtebau und Standortentwicklung der Wirtschaft, Suburbanisierung von Wohnen und Gewerbe

Literatur

- Geppert, Kurt/Gornig Martin (2003): *Die Renaissance der großen Städte – und die Chancen Berlins*, DIW-Wochenbericht 26, Berlin;
- Läßle, Dieter (2003): *Thesen zur Renaissance der Stadt in der Wissensgesellschaft*. In: Gestring, Norbert u.a. (Hg.) (2003): *Jahrbuch StadtRegion*, Opladen, S. 61–77
- Läßle, *Das Internet und die Stadt – Virtualisierung oder Revitalisierung städtischer Arbeits- und Lebensverhältnisse?* In: Siebel, Walter (Hrsg.), *Die europäische Stadt*, Frankfurt a. M. 2004, S. 406–421

Hannelore Schneider-Kuzmierczyk

Stadtentwicklung – Stadtkultur – Urbanität?

Von der modernen zur gewendeten Ideologie

■ Behutsame Stadterneuerung und Stadtreparatur sind die großen Fortschritte gegenüber der Moderne. Erhaltung vorhandener Gebäude statt Abbruch, Recycling innerstädtischer Brachflächen statt Bauen auf grüner Wiese sollen die weitere Fragmentierung der Stadt und des städtischen Lebens aufhalten. Postmoderne Beispiele zeigten in den neunziger Jahren die Vorteile für die Allgemeinheit, von den vorhandenen Stadträumen auszugehen und neue Gebäude dem Ort anzupassen.

Noch heute bezeichnen „Urbanität“, „urbanes Leben“, „urbanes Wohnen“ attraktive Seiten der Stadt. Die Stadt der kurzen Wege, die urbane Mischung, die Stadtkultur, die Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten haben immer noch einen guten Namen. Heute, Anfang des 21. Jahrhunderts, gilt das Städtische als Qualitätsmerkmal.

Die Stadt als Moloch

Das war nicht immer so. Vor 40 bis 50 Jahren, in der Wiederaufbauzeit nach dem zweiten Weltkrieg, überwog die negative, feindliche Einstellung gegenüber der Stadt. Die Kriegszerstörungen wurden als Gunst der Stunde aufgefasst, zerbombte Städte neu zu „gliedern“, „aufzulockern“, schließlich dem Autoverkehr anzupassen¹. Reichow, Göderitz und andere gehören zu den berühmten Klassikern moderner Stadtzerstörungskonzepte. Sie alle hatten großen Einfluss auf Politik, Planung und öffentliche Meinung.

Kein geringerer als Ernst May qualifizierte das industrielle Stadtwachstum folgendermaßen ab: „Anstelle des

organischen Wachstums mittelalterlicher Städte mit ihren den Stadtkörper geistig und massenmäßig beherrschenden Stadtkronen ... folgte im Zeitalter der Industrialisierung die unorganische Wucherung.“² Der Gedanke einer „Wucherung“ kam nicht von ungefähr. Werner Hegemann hatte in seiner Streitschrift „Das steinerne Berlin. Geschichte der größten Mietskasernenstadt der Welt“ James Hobrecht und seinen Fluchtlinienplan für das Wohnungselend der Berliner Stadtbevölkerung mitverantwortlich gemacht.³ Dabei war der Fluchtlinienplan das denkbar einfachste Prinzip, das rasant Stadtwachstum in eine brauchbare und bis heute unübertroffene Form zu bringen. Der Fluchtlinienplan ordnete die Räume für öffentliches und privates Leben in der Stadt in allgemein verständlicher Art, setzte deutliche Grenzen und gab allen Grundstücken leicht auffindbare Adressen. Die an der Straßenseite schmalen, doch zur Parallelstraße hin sehr lang gezogenen Grundstücke, die hinter dem Vorderhaus drei bis fünf Hinterhöfe zuließen, waren nicht technisch notwendig, sondern ökonomisch gewollt: eine weitere öffentliche Straße zwischen den beiden Parallelstraßen wurde eingespart.

Aus der Bezeichnung „Wucherung“ spricht die ganze Ignoranz der Moderne gegenüber dem uralten und einfachen rasterförmigen Anlageprinzip. Die „unorganische Wucherung“ lässt die Stadt nur noch als Moloch erscheinen, Stadtstraßen als bloße Straßenschluchten, die Höfe als deren schmutzigen Rückseiten, die gestalteten Fassaden, Vorgärten, Zäune, Putten und Plätze als überflüssigen Plunder.



Diese ignorante, stadtfeindliche Einstellung blieb nach dem zweiten Weltkrieg lange unangefochten. Vollständig zerstören wollte man die Stadt dennoch nicht. Der gesellschaftlichen Arbeitsteilung und Mobilität entsprechend sollten „... in dem neuen aufgelockerten Siedlungsraum ebenso vorteilhafte Verflechtungen von Wohn-, Arbeits- und Kulturstätten zu erzielen (sein), wie in den alten großstädtischen Ballungsräumen.“⁴ Die gesunden, natürlichen, nützlichen städtischen Beziehungen sollten rekonstruierbar wie in der Retorte sein, ohne Anknüpfung an das vorhandene Straßennetz der vielgescholtenen steinernen Stadt und ohne bestehende Verflechtung städtischer Funktionen.

Die Stadt, die städtische Bevölkerung und das städtische Leben sollten überschaubar und damit auch beherrschbar gemacht werden. „Wie die Masse der Menschen durch Gruppierung und Gliederung organisiert und übersichtlich gemacht wird, so kann auch der Stadtraum, die Masse der städtischen Baugebiete als das bauliche und räumliche Gefäß des menschlichen Lebens, nur durch Gliederung in überschaubare Einheiten, d.h. ‚organisiert‘ werden.“⁵

Rückständige Viertel und romantisierende Realisten

Ende der 60er Jahre, bei der Planung großer Sanierungen bestehender Stadtquartiere kam diese plumpe Stadtfeindlichkeit aus der Mode.

Innerstädtische Viertel galten jetzt nur noch als „rückständig“⁶. Mit den

¹ vgl. Johannes Göderitz, Roland Rainer, Hubert Hoffmann, *Die gegliederte und aufgelockerte Stadt*, 1957, und Hans Bernhard Reichow, *Die autogerechte Stadt*, 1959

² Ernst May, *Vom Neuaufbau der deutschen Städte*, in: *Der Monat* 8, 1956, Nr. 91, S.32

³ Werner Hegemann, *Das steinerne Berlin. Geschichte der größten Mietskasernenstadt der Welt*, zuerst 1930, 2. Auflage Berlin, Frankfurt, Wien 1963

⁴ Johannes Göderitz, Roland Rainer, Hubert Hoffmann, *Die gegliederte und aufgelockerte Stadt*, Tübingen 1957, S. 23

⁵ Johannes Göderitz u.a., 1957, S. 24

⁶ Vgl.: Katrin Zapf, *Rückständige Viertel*, Frankfurt am Main 1969

⁷ ebd., S. 71

alten Stadtquartieren sollten zugleich die „gesellschaftlich überholten Verhältnisse“ erkannt und beseitigt werden⁷. Noch bevor massenhaft Bewohnerinnen und Bewohner die innerstädtischen Viertel verließen, an den Stadtrand umgesetzt und ihre bisherigen Quartiere abgerissen, umgebaut, durch Büronutzung höher verwertet wurden, rechtfertigte die Wissenschaft diese Stadterstörung als notwendige Modernisierung. In der Praxis wurde die Stadt mit neuen Straßenschneisen und durch Trennung der Verkehrsarten für die kommende Autoflut zugerichtet. Henry Ford hatte mit „Tin Lizzy“ noch vor dem Nationalsozialismus und dem „KdF-Wagen“, später „Volkswagen“, das Konzept vorgegeben: „Tin Lizzy“ war das Auto, das jeder Ford-Arbeiter sich leisten können sollte, um im Grünen zu wohnen und von dort alle Fahrtziele selbständig zu erreichen.

Die Wohnungsnot in Deutschland ist hier keineswegs zu beschönigen. Nach dem Wiederaufbau der zerbombten Städte machten etwa die neuen Trabantenstädte die preiswerten Altbauwohnungen in den Innenstädten keineswegs überflüssig. Die „schwarzen Kreise“, Regionen, in denen die Bevölkerung besonders schlecht mit Wohnraum versorgt waren, überzogen die bundesdeutschen Ballungsräume noch lange. In den Innenstädten herrschte trotz Wohnungsbauboom am Stadtrand weder Leerstand noch mangelnde Nachfrage, denn der verbliebene Altbauwohnungsbestand war bedroht durch innerstädtische Umstrukturierung und die Zuwanderung hielt an. Neubauwohnungen am Stadtrand waren aufgrund anhaltender Nachfrage garantiert ein sicheres Geschäft. Eine ausreichend große Wohnung mit einem Zimmer pro Kopf zu ergattern, war für Mieter wie ein Geschenk des Himmels.

Die Modernisierungsrhetorik rechtfertigte den Exodus der innerstädtischen Wohnbevölkerung an den Stadtrand noch bevor er Wirklichkeit geworden war. Auf laut gewordene Gegenstimmen wurde praktisch präventiv reagiert. Denn die Kritik an der „Unwirtlichkeit unserer Städte“⁸ hatte ein breites Echo in der Öffentlichkeit gefunden, ebenso Jane Jacobs Beschreibung von „Tod und Leben großer amerikanischer Städte“⁹ und Herbert J. Gans empirische Studie über die

Einschränkungen des sozialen Lebens am Stadtrand: „The Urban Villagers“¹⁰. Die selbstironisch verfasste Kritik an der „gemordeten Stadt“ nahm die technokratischen Vorwürfe gegen die Kritiker der Moderne 1961 noch in sich auf und zog sich den unverbrüchlichen Zorn der ganzen Branche zu¹¹. Siedler bebilderte den Gegensatz zwischen moderner Gestaltungsarmut und dem Überfluss an Gestaltung im multifunktionalem Stadtraum.

Gekontert wurde, solche Kritik beruhe auf romantischer Verklärung und rückwärtsgerichtetem Konservatismus: „Die romantisierenden Realisten hingegen argumentieren und handeln tendenziell konservativ; sie sehen weder in der Modernisierung der Rückständigkeit, noch in der Befreiung der Unterschicht aus ihren Zwangslagen ein sinnvolles politisches Ziel“¹². Allen Ernstes wurde den Kritikern also tatsächlich zu bedenken gegeben, die „Unterschicht“ werde durch ihre Umsiedlung aus der Stadt „befreit“. Und die Kritiker sollten den Normalverbrauchern das Wohnen im Grünen nicht weiter missgönnen. Nicht bloß Licht, Luft und Sonne, vielmehr der freie Raum, die offene Gesellschaft, der moderne Komfort, das neue Leben sollten am Stadtrand ihre Orte haben. Entwicklungsprobleme seien mit modernen Mitteln, nämlich Infrastrukturplanung, funktionale Gliederung, technischer Versorgung dem heutigen Leben angemessen zu lösen.

⁸ vgl. Alexander Mitscherlich, *Die Unwirtlichkeit unserer Städte*, Frankfurt 1965

⁹ Jane Jacobs, *Tod und Leben großer amerikanischer Städte*, Berlin, Frankfurt, Wien 1963

¹⁰ Herbert J. Gans, *The Urban Villagers*, Glencoe, Illinois, 1962

¹¹ Wolf Jobst Siedler, Elisabeth Niggemeyer, *Die gemordete Stadt, Abgesang auf Putte und Straße, Platz und Baum*, zuerst 1961, erweiterte Neuauflage 1993

¹² Katrin Zapf, *Rückständige Viertel*, 1969, S. 247

¹³ vgl.: Katrin Zapf, Karolus Heil, Justus Rudolph, *Stadt am Stadtrand*, Frankfurt 1969

¹⁴ Katrin Zapf, *Rückständige Viertel*, 1969, S. 76

¹⁵ Alfred Lorenzer, Städtebau: *Funktionalismus und Sozialmontage? Zur sozialpsychologischen Funktion von Architektur*, in: Heide Berndt, Alfred Lorenzer, Klaus Horn, *Architektur als Ideologie*, Frankfurt 1968, S. 59

Dem Fortschritt gemäß sollte die „Stadt am Stadtrand“ neu zu errichten sein¹³. Das Land sollte modern und städtisch werden. Die Stadt galt wie bei Göderitz und anderen als machbar aus der Retorte, als rational durchkalkulierbare Entwicklungsmaßnahme. „Die am weitesten differenzierte, am vielfältigsten informierte und nicht nur auf bauliche, sondern auch auf soziale Modernisierung bedachte Position ist diejenige, die mit dem Topos ›Entwicklungsplanung‹ beschrieben wurde“¹⁴.

Diesem Entwicklungsgedanken liegt bis heute die Vorstellung zugrunde, Stadt und Gesellschaft seien sozialtechnisch zusammen montierbar, und der Stadterstörung könnte der Wiederaufbau zwischenmenschlicher Beziehungen in „Nachbarschaften“ folgen. Alfred Lorenzer analysiert die sozialtechnische Vorstellungswelt: „Aus verwandtem moralisch-humanitären Impetus stammend, kamen stadtplanerische Ideen genau zur rechten Stunde, um jenem in der Architektur ausgebürgertem Verlangen nach ›menschlicher Umwelt‹ Rechnung zu tragen. Allen voran machte sich die Nachbarschaftsidee anheischig, jenes Bedürfnis mit ihren eigenen sozialreformerischen Bemühungen zu befriedigen – durch ›Sozialmontagen‹, durch das Zusammenmontieren von Menschen in Wohnquartieren.“¹⁵

In die „rückständigen Viertel“ zog der Dienstleistungssektor ein, vor allem Verwaltung, Banken, Versicherungen. Der Wohnungsmangel blieb bestehen, noch mehr Neubau schien das geeignete Gegenmittel. Massenwohnungsbau im großen Stil schien am besten auf billigem Bauland am Stadtrand durch Großkonzerne realisierbar. Die Bauwirtschaft setzte auf Industrialisierung, Rationalisierung, Typisierung, Präfabrikation von Bauteilen („Großtafelbauweise“ bzw. „Platte“) und verabschiedete das herkömmliche „Stein auf Stein“ im Bauhandwerk.



Bauwirtschaftsfunktionalismus

Die sozialwissenschaftliche Apogetik moderner Stadtfeindlichkeit verhielt sich synchron zu den Apogeten des Bauwirtschaftsfunktionalismus. Dem folgte die Politik nur allzu gerne, da die innerstädtische Umstrukturierung mehr Gewerbesteuererinnahmen in die Stadtkassen brachte. Weitere Einnahmen brachte der Verkauf städtischer Grundstücke vor der Stadt. Bei zusammenhängenden Flächen ergab sich zusätzlich der Vorteil, dass zeitraubende Umlegungsverfahren entfielen. Immer größere Baukonzerne betrieben den industrialisierten Wohnungsbau am Stadtrand. Das größte Wohnungsbaunternehmen in Europa wurde der gewerkschaftseigene Wohnungsbaukonzern Neue Heimat, aus gewerkschaftseigenen Bauträgern der Weimarer Republik hervorgegangen, in der NS-Zeit zentralisiert und gleichgeschaltet. Wohnungsunternehmen, kommunale und Landesgesellschaften, aber auch der Kirchen und anderer Träger erreichten eine beachtliche Größe. Mit diesem bauwirtschaftlichen Apparat konnten die modernen Entwicklungskonzepte effektiv umgesetzt werden. Man baute in Serie, man baute, ohne auf die Umgebung Bezug zu nehmen, und man ignorierte die Geschichte des Ortes. Die damalige Ideologie war: Nur in dieser zerstörerischen Form sei der Massenwohnungsbau kostengünstig und sozial.

Hatte Hegemann noch 1930 in seiner Streitschrift heftig gegen die rücksichtslose Verwertung von Grund und Boden mittels Fluchtlinienplan und

Bebauung durch Bauspekulanten polemisiert, so stellte sich die Sache in der Bundesrepublik Deutschland und ihrem modernen Städtebau kaum anders dar. Nur waren die Akteure andere, und die gewaltigen ökonomischen Wertsteigerungen, die satten Gewinne aus dem Baugeschäft waren zum Thema hinter den Kulissen geworden. Das zeigt die handstreichartige Vorgehensweise der Stadt Frankfurt bei der Errichtung des Nordwestzentrums. Den Zuschlag erhielt „am Ende“¹⁶ die Gewerbebauträger GmbH, eine Tochtergesellschaft der Neuen Heimat, entgegen dem einstimmig gefassten politischen Beschluss, ein städtisches Unternehmen zu beauftragen.

Die Insel als Kompromiss im funktionalen Städtebau

Walter Schwagenscheidt hatte die „Raumstadt“ schon in den zwanziger Jahren als Konzept für den funktionalen Städtebau formuliert. Im Jahr 1949 veröffentlichte er sein Konzept in Buchform¹⁷. Noch in den sechziger Jahren des 20. Jahrhunderts konnte er daran festhalten: „Ich stelle mir die Aufgabe dann ganz einfach so: Wie möchte ich selber wohnen? Jedenfalls nicht an der Verkehrsstraße, sondern dahinten im Gärtchen, bei den Blumen und Schmetterlingen. Vom Fenster aus möchte ich wohl auf eine Obstbaumwiese schauen wie bei meiner Tante auf dem Land. In der Geborgenheit. – Ja, das war’s: in der Geborgenheit.“¹⁸ Dieses Bild, in dem „selbstverständlich alle Wohnungen nach der Sonne ausgerichtet sind“, vermittelt Urlaubsstimmung und impliziert antistädtische Motive.



In der Frankfurter Nordweststadt mit 7 000 Wohnungen für 25 000 Einwohner setzte Schwagenscheidt sein Konzept von der Raumstadt um. Bau-

beginn war 1961¹⁹. Zuletzt gebaut wurde das Nordwestzentrum 1968²⁰ als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum.

In der „Raumstadt“ wurden die städtischen Funktionen – Arbeiten, Wohnen, Verkehr – wie in allen anderen modernen Konzepten der funktionalen Stadt möglichst stark voneinander getrennt. Gewohnt werden sollte im Grünen, abseits der Arbeitswelt. Die Wohnfolgeeinrichtungen, notwendigerweise wohnortnah errichtet, wurden als „urbanes Reich des Fußgängers“²¹ konzipiert. Geschößwohnungsbauten, Hochhäuser und Einfamilienreihenhäuser wurden um Erschließungsstraßen herum gruppiert, angeschlossen an andere Straßen für den Durchgangsverkehr, die nur noch dem Auto vorbehalten sind. Die Wohn-



bauten wurden in unterschiedlichen Höhen gestaffelt.²² Immer breitere Straßen garantierten freie Fahrt für freie Bürger – bis zum nächsten Engpass. Städtebauliche Dominanten, umgeben von weiträumigen Grünflächen, triumphierten über die alte steinerne Stadt. Mit diesem reduzierten Städtebaukonzept fand sich dann leider auch Hans Paul Bahrdt ab, der große Lehrer der Stadtsoziologie und Autor des Klassikers „Die moderne Großstadt“²³. Humaner Städtebau sollte demzufolge in den neuen Stadtteilen am Stadtrand zu verwirklichen sein durch die Kombination von Punkthochhäusern für Erwachsene ohne Kinder und Flachbauten für die naturverbundene Lebensweise von Familien mit Kindern.²⁴

Die Frankfurter Nordweststadt sollte zwar keine Trabantenstadt weitab des städtischen Verflechtungsraumes werden, sondern eine Großsiedlung zwischen vorhandenen historischen Ortsteilen. Aber durch das Verkehrskonzept und durch die Stellung der Baukörper, die sich diametral vom herkömmlichen Straßennetz und dem Ortsbild der benachbarten Stadtteile

¹⁶ vgl. Andrea Gleininger, 1995, S. 216

¹⁷ Walter Schwagenscheidt, *Die Raumstadt. Hausbau und Städtebau für Jung und Alt, für Laien und was sich Fachleute nennt. Skizzen und Randbemerkungen zu einem verworrenen Thema.* Heidelberg 1949

¹⁸ Walter Schwagenscheidt, *Die Raumstadt*, in: *Theorie und Praxis im Städtebau der Gegenwart.* Vortragsfolge TU Berlin 1962, S. 2

¹⁹ Andrea Gleininger, *Die Frankfurter Nordweststadt, Geschichte einer Großsiedlung,* Frankfurt/Main, New York 1995, S. 144

²⁰ vgl. www.nwz-frankfurt.de, sowie Andrea Gleininger, 1995, S. 215

²¹ Andrea Gleininger, 1995, S. 128

²² vgl. Andrea Gleininger, 1995, *Abbildungen* S. 153, 156, 161

²³ Hans Paul Bahrdt, *Die moderne Großstadt,* Hamburg 1961

unterscheiden, grenzt sich bis heute der neue Stadtteil gegen die alte Nachbarschaft scharf ab, unübersehbar deutlich, wo beide unmittelbar aneinander stoßen. Im modernen Stadtteil folgen Fuß- und Radwege nicht den allgemeinen Straßen, sondern führen über weitläufige Grünflächen zwischen Wohnhäusern, getrennt vom Autoverkehr. Dieser wird auf schnell befahrbaren Bahnen gebündelt – ohne seitliche Fuß- und Radwege – und schleifenförmig oder in Sackgassen an die Wohnhäuser herangeführt²⁵. Am Rand liegt



das große Einkaufszentrum, mit der unterirdischen Endstation der U-Bahn und einer ringförmigen Autostraße außen herum. Kein Wunder, dass in dieser „Raumstadt“ die nahe benachbarten Ortsteile, die zu Fuß erreichbar sind, kaum wahrgenommen werden. Die inselartige Gestaltung könnte die



erwähnte Urlaubsstimmung herbeizubringen, wenn heute nicht soziale Konflikte in der Bewohnerschaft zwischen alt und jung dafür sorgen würden, dass die Atmosphäre draußen auf den Wegen und Straßen von den einen als Einöde und von anderen als bedrohlich empfunden wird.

Stadtreparatur als Antwort auf die inselhafte Moderne

Gegen die fortschreitende Fragmentierung der Stadt reifte der Gedanke der Stadtreparatur. Dazu gehörte in Frankfurt am Main²⁶ das Bekenntnis zur

„Stadt am Fluss“, in Hannover z. B. zur „Stadt am Wasser“. Man besann sich auf die Chancen der Uferzone für die einprägsame Gestaltung der Stadt. Die ersten Ergebnisse des Umdenkens und des veränderten Handelns sind heute zu sehen.

Die Geschichte der Stadtfeindlichkeit ist durchdrungen vom festen Glauben, städtisches Zusammenleben sei auf technische und ökonomische Daten reduzierbar. Stadtfeindliche Vorstellungen sind blind gegenüber den geistigen und seelischen Dimensionen des städtischen Zusammenlebens und einer attraktiven städtischen Umwelt, gegenüber den Wirkungen einer inselhaften Stadtentwicklung, gegenüber der Bedeutung und dem fortgesetzten Verlust von Urbanität.

Zwar wurde vor mehreren Jahrzehnten Flächensanierung als Zerstörung nicht nur städtischer Räume, sondern auch von gesellschaftlichen Erfahrungen, Bewusstsein und Kultur erkannt²⁷. Wohnungsbau als Versorgungsprojekt unter dem Diktat von Wachstum und Verwertung wurde danach als defizitär für Selbstbestimmung und Selbstorganisation der Bewohner durchschaut²⁸. Die herkömmliche, bürgerliche, europäische Stadt wurde wieder als erhaltenswert geachtet. Aus der Kritik an der städtischen Unwirtlichkeit wurden Stück für Stück die richtigen Konsequenzen für die räumliche Planung gezogen. Das war das Ende des flächenhaften Abbruchs ganzer Quartiere. Die Arrondierung des bebauten Stadtgebietes und die Innenentwicklung gewannen öffentliche Präferenz vor dem Bauen auf der grünen Wiese.

Nichts ist einfacher, denkt man, als nach vorhandenem Vorbild in der Nachbarschaft eine Bebauung fortzusetzen. Einfach und gewöhnlich, wie die bestehenden älteren Blocks im angrenzenden Stadtteil. Der begriffliche Gehalt von Urbanität ist inspiriert von

dieser Idee. Das Einfache, Gewöhnliche, Vertraute, das hergestellt werden sollte, steht in direktem Gegensatz zu Vorstellungen von der modernen Stadt als Urbanisation, Stadt aus der Retorte. Wo, etwa neben einer alten Industriebrache, einzelne Bürobauten und wachsende Verkehrsbelastung das städtische Gefüge verwüsten und zur Verinselung ansetzen, könnte ein aus der weiteren Umgebung heraus entwickeltes Netz den alten und den neuen Stadtteil wieder miteinander verknüpfen. Warum geschieht es dennoch nicht? Der Glaube an die Technik und an den Sachzwang lassen die inselhafte Entwicklung weiter grassieren und schaffen Raum für die Stadt aus der Retorte. Die Stadt aus der Retorte setzt vorhandene Strukturen städtischer Räume nicht fort.

„Die gewöhnlichen, nämlich räumlich gefassten und untereinander vernetzten Stadträume, also Straßen, Alleen, Plätze, Gassen usw., blieben zwar – soweit vom Bombenkrieg verschont – noch im Dienst (und bewährten sich vorzüglich!), nur wiederholen durften sie sich nicht.“²⁹ Die moderne Stadtplanung konstruiert sie dagegen jeweils neu, inselförmig, in der Retorte, mit den entsprechenden Unzulänglichkeiten. Anders ginge das heute nicht mehr, wird die sogenannte „city collage“ kess verteidigt. Die einfachen städtischen Netze seien heute nicht mehr leistungsfähig genug. Einfache, herkömmliche Gestaltungsmittel pflegten eine rückwärts gewandte Nostalgie.

Die ideologische Rechtfertigung fortgesetzter Stadtzerstörung hat viele Facetten. In jeder Version setzt sie den Sachzwang absolut und verbietet den Gedanken, es könnte auch anders gehen. Da Ideologie die Verhältnisse nie ganz falsch darstellt, vielmehr richtige und falsche Momente vermischt, kann die inselhafte Stadtentwicklung als unausweichliche Realität erscheinen.

²⁴ vgl. Hans Paul Bahrdt, *Humaner Städtebau. Überlegungen zur Wohnungspolitik und Stadtplanung für eine nahe Zukunft*, Hamburg 1968, S. 138 ff und S. 146

²⁵ vgl. Andrea Gleininger, 1995, Abbildung S. 129

²⁶ Entwicklung des Stadtraumes Main, Abschlußbericht des Consiliums 1990 – 1992, Hrsg. Stadt Frankfurt am Main, Dezernat Planung, 1992

²⁷ vgl. Dieter Hoffmann-Axthelm, *Das abreißbare Klassenbewußtsein*, Gießen 1975, sowie: *Sanierung – für wen? Eine Textsammlung*, herausgegeben vom Büro für Stadtsanierung und soziale Arbeit, Berlin-Kreuzberg, 2. erweiterte und verbesserte Auflage 1971

²⁸ vgl. *Alternativen in der Wohnungspolitik*, Herausgeber Klaus Habermann-Nieße, Armin Hentschel, Hubert Lommer, Reinhard Preis, Dietmar Spiegel, Bielefeld 1983

²⁹ Michael Wilkens, *Am schönsten sind nach alledem die Entwürfe des Esels*, Kassel, 2005, S. 255

Planen und Bauen – einfach und gewöhnlich

Es ist ein außerordentlich lohnendes Ziel, einen Fluss oder einen See dem städtischen Leben zu öffnen und das Stadtbild von dorther zu gestalten. Das Ziel ist weder zu hoch gegriffen, noch sinnlos oder unreal. Es ist möglicherweise ein Großprojekt der Stadtreparatur, aber es ist einfach anzugehen, denn das Ufer und ein bestehendes Straßennetz geben die Struktur vor. Nur zeigt sich im Laufe der Durchführung, das Vorhaben kann in sein Gegenteil verkehrt werden. Ein neues Stück Stadt soll entstehen, unter der Hand kann es zur weiteren Insel im Stadtgefüge gerinnen.

Die althergebrachte Praxis der funktionalen Zergliederung der Stadt prägt den Anstrengungen, es anders zu machen, immer noch ihren Stempel auf. Wo Verbindungen, Netze, Durchlässigkeit sein sollten, bleiben die alten Hindernisse im Weg. Wo sinnvollerweise Innen- und Außenraum, Abgeschirmtes und Herausgestelltes deutlich zu trennen wären, fehlen die nötigen Grenzen weiterhin.

Die neuen Stadt-Erlebnissräume sind daher manchmal wenig überzeugend. Die Empörung über die fortgesetzte Stadtzerstörung kann in die Forderung nach dem originalgetreuen Wiederaufbau einzelner historischer Bauten, manchmal sogar ganzer Stadtquartiere münden. Die Entwicklung der Stadt können sich viele Bürgerinnen und Bürger nicht mehr anders vorstellen, denn als unentrinnbaren Prozess der fortschreitenden Verinselung. Inseln der Nostalgie sollen heute das Stadtbild retten.

Die Erklärung für diesen Vorgang ist aus der Geschichte zu gewinnen. Eine Reihe von Fehlentscheidungen macht die schönen Ziele zunichte. Die Fehlentscheidungen werden getroffen aufgrund der gewohnten Glaubenssätze, Gepflogenheiten und Denkweisen bekannter Stadtfeindlichkeit.

Die Verknüpfung von Stadtteilen, von Wohnen und Arbeiten etwa, wird bis heute kaum bewerkstelligt. Stattdessen kommt nach der Suburbanisierung des Wohnens die Suburbanisierung des Gewerbes. Arbeitsinseln wachsen neben Wohninseln. Im Stadtinneren verbessert der Stadtbau nicht notwendig das städtische Gefüge.



Hannelore Schneider-Kuzmierczyk

Referentin in der Ratsfraktion „die Grünen“ im Römer, Stadt Frankfurt am Main

Aufgewertete Gebiete werden abgeschottet gegen die alte Nachbarschaft. Mehr oder weniger kritisch ist die Rede vom urban sprawl, „Zwischenstadt“, „Zitadelle und Ghetto“. Die Rationalisierung der Moderne greift auch heute noch zu kurz, und wirklich verabschiedet hat sich die Stadtplanung nicht davon.

So scheint die moderne Absicht, Licht, Luft und Sonne in die Stadt zu bringen, notwendig die im Straßenraster geordnete Stadt zu zerstören. Die inselhafte Abgrenzung gegen die alte, vorhandene, bestehende Stadt erscheint als technische Notwendigkeit, in Wirklichkeit aber ist die moderne Form bewusst gewählt und politisch durchgesetzt worden.

Die Ergebnisse sind zu besichtigen, die öden, langweiligen Orte, die „sozialen Brennpunkte“, die heruntergekommenen städtebaulichen Dominanten, die keine Zukunft haben, es sei denn, sie werden aufwendig saniert, um ihr schlechtes Image zu verlieren, manchmal werden sie sogar gesprengt. Innerstädtische Viertel verkraften dagegen eine Vielzahl derjenigen sozialen Probleme, die das Image der Stadt am Stadtrand so schwerwiegend beeinträchtigen. Vertraute Bilder sind in der Innenstadt noch zu finden. Ihre bloße Existenz verkörpert die gültige Alternative zum Leben am Stadtrand, denn die noch vorhandene Mischung von Wohnen und Arbeiten macht es den Bewohnern in der Innenstadt leicht, ein Geschäft zu eröffnen und ein selbständige Existenz aufzubauen. Viele Gewerbetreibende mit Migrationshintergrund bilden dort die neue Mittelschicht und setzen wichtige sozial integrative Impulse, z. B. als Arbeitgeber.

Wiederholung als Farce

Die Kritik am städtebaulichen Funktionalismus wurde in der Postmoderne praktisch umgesetzt. Zu erwarten wäre, daraus die notwendige Lehre zu ziehen, am praktischen Beispiel zu lernen und endlich wieder vernetzte Stadträume zu errichten und städtische Funktionen miteinander zu verknüpfen.

Aber auch die Apologeten der Moderne haben dazu gelernt.

Es heißt mit Recht, die Geschichte wiederholt sich nicht, es sei denn, als Farce. Die Farce, mit der wir es am Anfang des 21. Jahrhunderts zu tun haben, ist diejenige.

Retortenstadt oder städtebaulicher Funktionalismus genießen kein Ansehen mehr. Man setzt sich besser Qualitätsziele der Stadtteilentwicklung. Mit dem Etikett „Urbanität“, „urbanes Leben“, „urbanes Wohnen“ werden Stadtentwicklungsprojekte versehen, die das assoziierte Qualitätsmerkmal in Wirklichkeit entbehren. Die Apologeten der Retortenstadt benutzen die positiv besetzten Begriffe, um die alten Konzepte zu verkaufen: Städtebauliche Mischung mutiert in Mischung von Wohnformen³⁰. Die Stadt am Fluss mutiert zum Wohnen am Fluss. Die Verknüpfung zur unmittelbaren, vorhandenen Umgebung wird abgeschnitten und daher kaum erlebbar. Die „Stadt am Fluss“ die „städtebauliche Mischung“ entpuppen sich als eine Camouflage.

Wenn das Leben in der Stadt eine Zukunft haben soll, müssen Arbeiten und Wohnen und Verkehr städtebaulich verknüpft werden, müssen Straßen und Plätze das Kontinuum öffentlicher städtischer Räume bilden, reizvoll und einprägsam sein, Stadtgeschichte authentisch bewahren, adäquat gezeichnete Grenzen die Orientierung ermöglichen, Natur als Bestandteil des städtischen Wohnkomforts kultiviert werden. Dazu gibt es keine Alternative. Aus beobachteten Fehlentscheidungen kann gelernt werden. Und da die Apologeten der Retortenstadt heute mit städtebaulichen Qualitätszielen und Stadtkultur hausieren gehen, müssen sie durchschaut werden.

³⁰ vgl.: *Frankfurts jüngster Stadtteil wächst. Der Riedberg Jahresbericht 2001/2002* Hg. FEH, Forschungs- und Entwicklungsgesellschaft Hessen mbh, Frankfurt am Main, S. 10–12

Heike Skok

Das wagnis-Projekt in München:

Motor und Kristallisationspunkt für die Entwicklung eines lebendigen Stadtquartiers



Treffpunkt Wagenburg

■ Wie wird aus einer innerstädtischen Konversionsfläche möglichst schnell ein lebendiges Stadtquartier? Können BürgerInnen- und NutzerInnenbeteiligung oder auch besondere Bauträgerstrukturen diesen Prozess unterstützen? Und welchen Beitrag zum Gemeinwesen leisten u.a. Junge Genossenschaften?

Auf dem ehem. Kasernengelände am Ackermannbogen in München hat die Stadt ein Experiment gewagt und neue Planungsstrategien erprobt, die Baugruppen, jungen Genossenschaften, Wohnungsbaugesellschaften und Bauträgern Gestaltungsspielräume für eine zielgruppenorientierte Planung einräumen. Das Ergebnis ist so erfolgreich, dass dieses dialogisches Planungsverfahren, heute als Modell dient für die Entwicklung von weiteren innerstädtischen Flächen, wie z. B. auch das Gelände der ehem. Luitpold Kaserne, auf dem die neue Werkbund-siedlung entstehen soll.

Eine zentrale Rolle kommt der wagnis eG zu, die diesen Beteiligungsprozess angestoßen hat und neben den Wohnungen für ihre Mitglieder auch Gemeinschaftsflächen gebaut hat, die allen QuartiersbewohnerInnen als

Ort für Kommunikation und Netzwerkbildung zur Verfügung stehen.

Angeschoben wurde dieser Prozess Anfang der 90er Jahre durch verschiedene Wohnprojektinitiativen, die, wenn auch mit jeweils etwas unterschiedlichen Schwerpunktsetzungen, alle das Ziel eines gemeinschaftsorientierten Wohnens verfolgten. Es war die Zeit, als München, wie andere Städte und Gemeinden auch, mit der Überplanung von ehem. Kasernengeländen begann, um hier Wohnungsneubau zu ermöglichen.

Wie alles begann

Im Rahmen des 1. Münchner Wohnprojekttags 1995 schlossen sich die Initiativen zum „Netzwerk Wohnprojekte“ zusammen. Dieses Forum sollte der Verständigung über Gründungsziele und -strategien untereinander dienen, die Idee der Wohnprojektgruppen in die Öffentlichkeit tragen und dem Anliegen politisches Gewicht verleihen sowie weitere Interessierte werben.

Ein Teil der Gruppen richtete ihr Interesse auf das Gelände der ehema-

ligen „Waldmann-Stetten-Kaserne“, eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, die im Programm der „Offensive Zukunft Bayern“, „Siedlungsmodelle – Neue Wege zu preiswertem, ökologischem und sozialen Wohnen in Bayern“, entwickelt werden sollte. Die Gruppen strebten nicht nur danach, den eigenen Mitgliedern Wohnraum für generationsübergreifendes, nachbarschaftliches und nachhaltiges Leben zu schaffen. Sie formulierten von Beginn an weitgehende Vorstellungen für einen sozialen und ökologischen Städte- und Wohnungsbau, u.a. die Schaffung von Quartiersräumen für gemeinschaftliche, soziale und kulturelle Aktivitäten, sowie Dienstleistungs- und Gewerbeflächen.

Einer der Eckpfeiler ihres Konzepts war die Forderung nach „mehr Demokratie im Wohnungsbau“, d. h. die Einbindung der BürgerInnen und künftigen BewohnerInnen in die Gesamtplanung.

Die Annäherung der Akteure

Das ehem. Kasernengelände, ein hochwertiger innerstädtischer Standort (Schwabing), liegt am Rande des Olympia-Parks und ist verkehrlich gut angebunden. Wie bei der Ausweisung anderer neuer Baugebiete verfolgt der Münchner Stadtrat das Ziel, den Wohnungsbau für untere und mittlere Einkommensgruppen zu fördern und u.a. der Abwanderung junger Familien in das Umland Einhalt zu gebieten. Aus diesem Grund wird für Neubaugebiete eine Mischung von 50% freifinanzierten und 50% geförderten Wohnungen vorgesehen.

Die Bereitstellung von städtischen Grundstücken für Wohnprojekte, junge Genossenschaften und Baugruppen war zu dieser Zeit noch eher Ausnahme als Regel. Anders als in anderen bundesdeutschen Städten gab und gibt es in München auch bis heute keine öffentlich geförderten Beratungs- und

Vernetzungsstellen für Wohninitiativen. Bei der Projektentwicklung sind Gruppen also im Wesentlichen auf sich gestellt.

Schon vor dem Erwerb des Geländes der „Waldmann-Stetten-Kaserne“ durch die LH-München suchte das Netzwerk Wohnprojekte das Gespräch mit den politischen Entscheidungsgremien und der Verwaltung mit dem Ziel, die eigenen Vorstellungen zum Wohnen, Arbeiten und über Gemeinbedarfseinrichtungen für ein Neubaugebiet frühzeitig in den Planungsprozess einzuspeisen. Die Bemühungen waren erfolgreich. Das Netzwerk konnte das politische Interesse an einer Realisierung der Projektidee wecken, denn das Siedlungsmodell der Obersten Baubehörde im Bayerischen Innenministerium, mit dem sehr ambitionierte Ziele verfolgt wurden, schien ein geeignetes Projekt für die Erprobung neuer, partizipativer Planungsprozesse.

Die Basis für einen gemeinsamen Versuch, hier neue Wege in der Stadtentwicklung zu gehen und darüber hinaus Wohnprojektgruppen Grundstücke zur Umsetzung ihrer Ziele an die Hand zu geben war damit geschaffen.

Erste Schritte

Unmittelbar nach der Preisgerichtsentscheidung im Städtebaulichen Ideenwettbewerb für das städtische Entwicklungsgebiet „am Ackermannbogen“ im Frühjahr 1997 nahm das Netzwerk Wohnprojekte Gespräche mit dem städtischen Planungsreferat auf, um über Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts zu verhandeln.

Eine Prämisse für das weitere Verfahren war die Gleichbehandlung von Bauträgern und Wohnprojekten. Insofern war es notwendig ein Verfahren zu entwickeln, das den Anforderungen dieser beiden sehr unterschiedlichen Zielgruppen entsprach und zugleich die Einhaltung des engen Zeitplans für die Realisierung gewährleistete. Dies mündete in die Durchführung von verschiedenen workshops zu denen das städtische Planungsreferat, interessierte Bauträger und VertreterInnen des Netzwerks einlud, um Anregungen im Hinblick auf die Ausarbeitung des Rahmenplans zu sammeln und die Vorstel-



Flohmarkt – wagnis-Hof

lungen zu den Gestaltungsqualitäten des neuen Stadtteils auszutauschen.

Parallel dazu organisierten die mittlerweile als „Koalition Schwabinger Wohnprojekte“ konstituierten Gruppen eigene Veranstaltungen, um das städtebauliche Konzept mit dem Preisträger des Wettbewerbs zu diskutieren. Sie erarbeiteten eine Stellungnahme zur Bauleitplanung, verbunden mit der Forderung nach NutzerInnenbeteiligung, prozessorientierter Planung und

abschnittsweiser Bebauungsplanentwicklung sowie einem detaillierten Kriterienkatalog für das Planungskonzept.

Der Verein Urbanes Wohnen e.V., der seit den 70er Jahren Selbsthilfe in der Stadtgestaltung unterstützt, stellte sich bis zur Gründung von eigenen Rechtsformen als Trägerorganisation zur Verfügung. Damit war u.a. das Angebot von Postadresse und Räumen, sowie die Organisation von Projekttreffen und fachlicher Beratung verbunden – eine wichtige Grundlage für die erfolgreiche Umsetzung.

Mitte Dezember 1998 hatten sich die Gruppen so weit konsolidiert, dass sich gemeinsam als „ARGE Schwabinger Wohnprojekte“ um eine Grundstücksoption auf dem Gelände des Ackermannbogens bewarben, um dort die Wohnprojektidee zu realisieren. Parallel dazu gründeten sie den gemeinnützigen Verein wagnis e.V., dessen Aktivitäten auf den „Aufbau und Trägerschaft netzwerkbildender Einrichtungen, die dem Gemeinwesen dienen“ gerichtet sind (und nicht auf den Bau von Wohnungen). Der Verein übernimmt Öffentlichkeits- und Vernetzungsaufgaben in den Stadtteil (Fachbasis, Bezirksausschuss u.a.) und heute die Trägerschaft der Nachbarschaftseinrichtungen.

Um das Engagement auf eine breite Basis zu stellen und Verbindlichkeit herzustellen, wurden alle Wohninte-

Projektsteckbrief

Wohneinheiten

- 56 geförderte und 12 freifinanzierte Genossenschaftswohnungen
- 27 Eigentumswohnungen
- 3 gewerbliche bzw. gemeinschaftlich zu nutzende Einheiten.

Flächen

Bruttogeschossfläche:	9.314 qm
Gesamtwohnfläche	7.380 qm
Gewerbliche Nutzungen	113 qm
Gemeinschaftseinrichtungen (Gästezimmer, Cafe/Laden, Nachbarschaftsbörse)	ca. 300 qm
Flächenanteil der	
Genossenschaft	69,89 %
EigentümerInnen	30,11 %

Wohnungsgrößen

- 45 Familien bzw. Paar-Wohnungen
- 45 Single-Wohnungen



Café Rigoletto

ressierten zum Beitritt in den Verein verpflichtet. Der wagnis e.V. führte im Verlauf des Planungs- und Realisierungsprozesses vielfältige Aktionen durch, die AnwohnerInnen und zukünftigen BewohnerInnen die frühzeitige Aneignung des Geländes ermöglichten. Dazu gehörte u.a. das Aufstellen eines Baucontainers als Treffpunkt („Wagenburg“) und später auch der Betrieb einer Baukantine.

Der Wettbewerb

Im April 2000 beschloss der Stadtrat die Vergabe einer Grundstücksoption im 1. Bauabschnitt an die „ARGE“, mit Flächen für rd. 120 Wohnungen, Gewerbe- und Gemeinschaftseinrichtungen, aufgeteilt auf 4 Gebäude. Die „ARGE“ befand sich zu diesem Zeitpunkt in den Vorbereitungen zur Gründung einer eigentumsorientierten Genossenschaft, der „wagnis eG“, die neben Genossenschafts- auch Eigentumswohnungen bauen würde, um die unterschiedlichen finanziellen Ressourcen und entsprechenden Wünsche der Mitglieder zu berücksichtigen.

Die Vergabe der Grundstücksoption war an die Auslobung eines Realisierungswettbewerbs durch die verschiedenen „Bauträger-Optanten“ gebunden. Die Stadt sah darin eine Möglichkeit, die Wohnprojekte in einen gemeinsamen Dialog und die Kooperation im

weiteren Verfahren einzubinden. Zur formalen und finanziellen Abwicklung des Realisierungswettbewerbs wurde ein „Konsortium“ gegründet, die „Schwabing am Olympiapark GbR“. Die ARGE war mit einer Person im Geschäftsführungsteam des Konsortiums vertreten.

Ein Nebeneffekt des Optantenverfahrens war die Verlagerung des Grundstückskaufs auf einen späteren Zeitpunkt. Dies kam insbesondere der wagnis eG zugute, die in einem so frühen Planungsstadium nicht leicht in

der Lage gewesen wäre, das erforderliche Eigenkapital aufzubringen.

Zur Teilnahme an dem beschränkten Wettbewerb konnte jeder Bauträger ein Architekturbüro benennen, mit dem er sich auch die Realisierung des eigenen Bauvorhabens vorstellen konnte. In den Auslobungstext wurde die Unternehmensphilosophie der Bauträger, ebenso wie die Wohnungsschlüssel u.ä. Vorgaben aufgenommen. Die Bauträger waren als Sachpreisrichter in der Wettbewerbsjury vertreten. Die Architekten des wagnis-Projekts lieferten den unbestritten besten Entwurf. Damit waren die Weichen gestellt für eine erfolgreiche Realisierung des Wohnprojekts und seiner Einbindung in das Nachbargefüge.

Die Entwurfsplanungen der einzelnen Bauträger wurden im weiteren Verlauf mit dem Planungsreferat und der Obersten Baubehörde im Bayer. Innenministerium abgestimmt. Der Bebauungsplan wurde parallel dazu konkretisiert.

Das Ergebnis

Im Jahr 2005 wurden das Projekt der wagnis eG bezogen. Bei der Konzeption hatte die wagnis eG Vorgaben der Stadt München bezüglich des Wohnungsschlüssel und des Anteils der geförderten und freifinanzierten Wohnungen zu erfüllen. Die 4 Gebäude werden von Menschen unterschied-



Laden im Rigoletto – außen und ...

lichster Einkommens-, Altersgruppen und Haushaltsformen bewohnt. Ergänzend zu den Wohnungen gibt es für die Genossenschaftsmitglieder Gemeinschaftsräume und Gästearnements.

Quartiersnachbarschaft und Ehrenamt

Neben den haus- und projektbezogenen Individual- und Gemeinschaftsflächen plante die wagnis eG von Beginn an den Bau und die Bereitstellung von Quartierseinrichtungen. Dies erforderte das Aufbringen von erheblichen Summen an zusätzlichem Eigenkapital insbesondere deshalb, weil im Rahmen der öffentlichen Förderung für solche Einrichtungen i.d.R. keine Mittel zur Verfügung gestellt werden.

Die Suche nach Lösungen für die Finanzierung der Baukosten für Nachbarschaftsbörse, -cafe und -laden gestaltete sich schwierig und ist bis heute nicht endgültig gesichert. Die anderen im Quartier aktiven Bauträger ließen sich bedauerlicherweise nicht zu einer Beteiligung bewegen. Dies obwohl von Beginn an klar war, dass alle BewohnerInnen des neuen Quartiers von den Einrichtungen profitieren, die von der wagnis eG zur Verfügung gestellt werden. Das sind:

Die Nachbarschaftsbörse

Sie ist als Zentrum für bürgerschaftliches Engagement im Quartier konzi-



piert und bietet Raum für Gruppentreffen, Kinder- und Jugendarbeit, sowie eine Bibliothek. Für die ersten 3 Jahre des Betriebs konnte schlussendlich eine Anschubfinanzierung in Form von Miet- und Personalzuschüssen des städtischen Sozialreferats gesichert werden.



... der Laden von innen



Nachbarschaftscafe und -laden

Die Fläche von rd. 178 qm ist an BetreiberInnen aus der Mitgliedschaft verpachtet.

Sie bieten u.a. einen günstigen Mittagstisch und Raum für größere private und öffentliche Veranstaltungen im Quartier. Bisher trägt sich der Betrieb leider noch nicht, so dass um seinen Bestand gebangt werden muss.

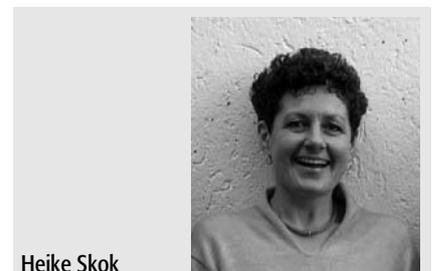
Alle diese Einrichtungen bieten die Möglichkeit für informelle Treffen und mehr oder weniger organisierte Nachbarschaftsaktivitäten. Kaum ein Jahr nach der Eröffnung zeigt sich der hohe Bedarf an solchen Raumangeboten.

Fazit

Das vielfältige Programmangebot der Nachbarschaftsbörse wird zu weiten Teilen durch z.T. ehrenamtliches Engagement der BewohnerInnen der wagnis eG bestritten. Sie leisten damit

neben der Bereitstellung der Räume einen weiteren wesentlichen Beitrag zur Nachbarschaftsbildung und zur Förderung von Bürgerschaftlichem Engagement im wachsenden Stadtquartier.

Im Ergebnis war und ist das Engagement der wagnis eG und ihrer Genossenschaftsmitglieder nicht nur vorausschauend, sondern als finanziell schwächster Partner, bei der Entwicklung eines neuen Stadtquartiers eine außerordentliche Leistung.



Heike Skok

Soziologin, freie Mitarbeiterin bei Urbanes Wohnen e.V. München, Konzeption und Moderation von Stadtentwicklungs und -umbauprozessen, Beratung und Beforschung von gemeinschaftsorientierten Wohnmodellen, Vorstandsmitglied Wogeno München eG und Geschäftsstellenleitung wohnbund e.V. eMail: heike.skok@urbanes-wohnen.de

Bettina Schlomka, Verena Gernert

Das Gilde Carré in Hannover

Beispielprojekt für städtisches Wohnen?

Entwicklung der Projektidee

Anfang der 1990er Jahre gab die Hanoversche Gilde-Brauerei den Abriss ihrer innerstädtischen Produktionsanlagen am Standort Linden-Mitte bekannt. Eine Diskussion um neue Entwicklungsperspektiven für das Gelände im pulsierenden gründerzeitlichen Quartier Linden begann. Konzepte zur Entwicklung des Areals seitens der Gilde-Brauerei sahen Geschosswohnungsbau vor. Für dieses Konzept konnte bis zum Jahr 2000 trotz Expo-Booms kein Investor gefunden werden.

Der Entwurf der Architektengemeinschaft Hübötter + Stürken im Jahr 2001 und die Bereitschaft der OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG, diesen Entwurf zu verwirklichen, leitete den Bau der innerstädtischen Wohnsiedlung ein. Die Architektengemeinschaft erarbeitete ein Modell des verdichteten Reihenhausbau. Die Projektträgerin und die Architekten waren bestrebt, alternative Wohnformen zum Geschosswohnungsbau in der Innen-

stadt zu schaffen. Das Wunschbild „des Hauses im Grünen“ sollte in einem verdichteten Siedlungsbau vom Umland in das Zentrum der Stadt transportiert werden. Einen besonderen Stellenwert räumt die Architektengemeinschaft dem Wunsch nach Intimität in städtischen Räumen und einem einheitlichen architektonischen Siedlungsmuster ein.

Die OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG beurteilte die Marktlage zum Zeitpunkt der Projektentwicklung für das wohnungswirtschaftliche Segment der Stadthäuser bzw. Reihenhäuser positiv. Eine Konzeption im Geschosswohnungsbau hätte die Genossenschaft hingegen abgelehnt. Als Zielgruppe wurden jene Haushalte anvisiert, die auf der einen Seite den Wunsch nach Eigentum in Form eines „Häuschens im Grünen“ haben, auf der anderen Seite jedoch nicht auf urbane Qualitäten verzichten wollen. Hier sind insbesondere junge Familien, aber auch ältere Paare sowie Alleinstehende zu nennen. Durch den geringen Einstiegspreis von rund 200.000 Euro für ein Reihenhäuser sollten so genannte

„Schwellenhaushalte“ gewonnen werden. Als Risiko für die Projektentwicklung wurde von der Genossenschaft die direkte Nachbarschaft zum Großkomplex der 1960er Jahre, dem Ihmezentrum, gewertet, welcher durch seine bauliche Dominanz mögliche KäuferInnen abschrecken könnte.

Heutige Situation des Gilde Carrés

Zwischen den Jahren 2003 und 2006 entstand die Siedlung Gilde Carré. Das nun realisierte Konzept umfasst 70 Einfamilien-Stadthäuser in Reihenhausbauweise, einige Wohnungen im Geschosswohnungsbau sowie zwei Büro- und Geschäftsgebäude. Neben einer Gebäudeentwicklung für betreutes Wohnen stellt ein Senioren-Wohnprojekt („Wohnkonzept 12“) in einem Mehrfamilienhaus eine Besonderheit im Gilde Carré dar.

Dominiert wird die Siedlung von kubischen zwei- bis dreigeschossigen Reihenhäusern, die einer reduzierten Formensprache der Moderne verpflichtet sind. Als durchgängige Materialität wählten die Architekten einen Klinker, der das einheitliche Bild der Siedlung verstärkt. Eine Varianz zeigt sich ausschließlich in der unterschiedlichen Gestaltung der Hausvolumen und der Grundrisse. Insgesamt entwickelten die Architektengemeinschaft und die OSTLAND sechs Haustypen, die eine Wohnfläche zwischen 115 m² und 210 m² aufweisen. Die Grünräume innerhalb der Siedlung sind ausschließlich als private Gärten und Dachterrassen konzipiert. Die öffentlichen Räume dienen als feinmaschige Erschließungsstraßen, Parkräume und Gehwege.

Die **Platzierung des Gilde Carrés am Wohnungsmarkt** kann als erfolgreich gewertet werden. Von den 70 Häusern sind lediglich sechs Häuser (noch im Bau befindlich) noch auf dem Markt. Eine Besonderheit stellt der hohe Anteil von KäuferInnen aus dem Stadtteil Linden dar. Rund 60 bis 70 % der ErwerberInnen sind Lindener, die die



1. Lageplan Gilde Carré

Quelle: Hübötter & Stürken Architektengemeinschaft BDA

urbane Qualität ihres Stadtteils schätzen und die Chance genutzt haben, in Linden Eigentum zu bilden. Die Anzahl derjenigen KäuferInnen, die parallel im Umland nach einem Haus gesucht haben, wird von der Entwicklerin als eher gering eingeschätzt. Einige der jetzigen Besitzer seien jedoch aus dem Umland zurückgezogen. Auch heute beurteilt der Vorstand der OSTLAND, Herr Musielak, das Marktsegment sehr positiv. Das Projekt könnte wiederholt werden: „Es gibt eine Menge Menschen, die in der Stadt wohnen möchten“.

Die **nachbarschaftlichen Kontakte** im neu entstandenen Gilde Carré sind laut Aussagen der OSTLAND eG durch einen intensiven Austausch geprägt. Ein Teil der BewohnerInnen kenne seine Nachbarn von früher, als man noch in (Miet-)Wohnungen in Linden wohnte. Als integratives Element führten die Architekten und die Projektentwicklerin das Senioren-Wohnprojekt an, dessen BewohnerInnen starke nachbarschaftliche Kontakte pflegen, aktive Nachbarschaftshilfe praktizieren und bereits ein Straßenfest organisiert haben.

Einordnung des Gilde Carrés in die Stadtpolitik Hannovers

Die Stadt Hannover hat das Wohnen in der Stadt bereits in ihrem Handlungskonzept für die Jahre 2001 bis 2005 als Thema der Stadtentwicklung festgeschrieben. Trotz der Festschreibung im Handlungskonzept ist festzustellen, dass eine wirkliche Konzentration auf das Thema „Wohnen in der Stadt“ erst mit dem derzeitigen Stadtentwicklungskonzept „Hannover pluszehn“ zu erkennen ist. Die Entwicklung des Gilde Carrés als ein Projekt einer Reurbanisierungs-Strategie zu werten, wäre wohl nicht angebracht. Dennoch lässt sich feststellen, dass die Stadt Hannover durch das Ende der 1990er Jahre realisierte Projekt an der Deisterstraße der Architektengemeinschaft Hübotter + Stürken, welches sich durch eine enge Bebauung mit kubischen Reihenhäusern in der Innenstadt auszeichnet, für die Thematik sensibilisiert war. Heute zeigen Projekte wie die „Wasserstadt Limmer“ oder der „Lister Blick“ auf ehemaligen industriellen Flächen, dass die Stadt Hannover innerstädtische brach fallende Flä-



2. Gründerzeitliches Quartier Linden und Gilde Carré

Eigenes Foto

chen unter dem Fokus des Wohnens in der Stadt entwickelt.

Ist das Gilde Carré ein Projekt der Reurbanisierung?

Betrachtet man das Projekt Gilde Carré unter dem Aspekt der Reurbanisierungsdebatte, sind ambivalente und teilweise widersprüchliche Aspekte zu betrachten.

Hervorzuheben ist die Tatsache, dass im Gilde Carré Menschen Eigentum bilden konnten, die möglicherweise perspektivisch aus dem Gründerzeitquartier Linden abgewandert wären. Hierdurch wird die soziale Kontinuität und auch Stabilität im Stadtteil erhöht. Weiterhin sind die finanziell potenteren BewohnerInnen des Gilde Carrés für die lokale Ökonomie im Stadtteil als Konsumenten von Bedeutung. Es wurden mit der Entwicklung des Gilde Carrés keine bestehenden Bedarfe „von der grünen Wiese“ umgelenkt, sondern neue Bedarfe aus dem Stadtteil heraus geweckt. Eine Erhöhung der Stabilität des innerstädtischen Wohnens konnte durch das Projekt Gilde Carré sicherlich geleistet werden.

Es stellt sich aber auch die Frage nach der urbanen Qualität des neu entstandenen „Stücks“ Stadt. Der Prozess der Reurbanisierung kann nicht nur auf das „Wohnen in der Innenstadt“ beschränkt bleiben. Reurbani-

sierung bedeutet vielmehr, Qualitäten des europäischen Stadtmodells zu reflektieren und neu zu interpretieren. Die europäische Stadt gründet auf eine Stadtgesellschaft, die sich der bürgerschaftlichen Selbstverwaltung verpflichtet hat. Räume der Repräsentation und der Öffentlichkeit nehmen in diesem Modell eine bedeutende Rolle ein und müssen eine neue Wertschätzung erfahren. Das Gilde Carré präsentiert sich als ein abgeschlossener und stark vereinheitlichter Siedlungskörper, der dem Motiv des Einfamilienhauses in der Innenstadt Rechnung tragen soll. Das Eigentum und der Privatismus werden zum Leitmotiv erhoben. Der



3. Innere fußläufige Erschließung

Eigenes Foto



4. Gilde Carré: Mauern umschließen die privaten Bereiche

Eigenes Foto



5. Gilde Carré: Aufgereihte „Stadthäuser“ mit Parkplatz vor der Tür.

Eigenes Foto

öffentliche Raum entfaltet hingegen keine urbanen Qualitäten und wird zum Parkraum degradiert. Ob ein über die Anfangseuphorie hinausgehendes nachbarschaftliches Zusammenleben angesichts fehlender quartiersinterner (halb)öffentlicher nutzbarer Räume wirklich gefördert wird, bleibt fragwürdig. Einen Lichtblick stellt hier sicherlich das Senioren-Wohnprojekt „Wohnkonzept 12“ dar, welches sich stark ins nachbarschaftliche Zusammenleben einbringt.

Neben der Frage nach der Qualität der Urbanität und des stadtgesellschaftlichen Lebens des Gilde Carrés besteht ebenso die Frage nach dem Austausch zwischen Alt und Neu, zwischen der gewachsenen europäischen Stadt und der neuen Siedlung. Was trägt das Gilde Carré zum städtischen Leben, zur Urbanität im lebendigen Stadtteil Lin-

den bei? Das Implantat Gilde-Carré steht in keiner stadträumlichen Verflechtung zum historischen Stadtteil Linden. Gleichzeitig ist es jedoch auf die Verknüpfung mit diesem angewiesen, da der wohnungswirtschaftliche Erfolg des Projekts stark auf den „Linden-Effekt“ gründet. Durch die mangelnde Verknüpfung, die fehlenden öffentlichen Räume und die Maxime der Privatheit verlässt man die urbane Stadt, wenn man das Gilde Carré betritt.

Das Gilde Carré zeigt beispielhaft, dass Siedlungsmodelle, die dem Bild der europäischen Stadt und somit vielleicht auch einer Reurbanisierung ursprünglich entgegen laufen, nun „in der Stadt“ verwirklicht und in die Stadt transportiert werden. Bedeutet dies wirklich Reurbanisierung? Oder werden nur „Wohnräume“ implantiert, die im Sinne der europäischen Stadt kaum eigene urbane Qualitäten entfalten?



Verena Gernert
 Jahrgang 1977, Dipl.-Ing. Stadtplanung, freie Mitarbeiterin im Planungsbüro plan zwei



Bettina Schlomka
 Jahrgang 1978, Dipl.-Ing. Stadtplanung, freie Mitarbeiterin im Planungsbüro plan zwei und beim Institut für Wohnpolitik und Stadtökologie



6. Luftbilder



Fotos: Polizei Niedersachsen

Dirk Schubert

Hamburg Falkenried: Reurbanisierung oder „splendid isolation“?

■ 2002 hatte der Hamburger Senat mit dem griffigen Slogan „Wachsende Stadt“ einen Aufbruch zu neuen Ufern in allen Politikbereichen proklamiert. Die Stadt sollte damit auf einen Wachstumspfad (um-)gelenkt werden, der zunächst am Bevölkerungswachstum festgemacht wurde. Aus der „schlafenden Schönen“ soll die Metropole der Dynamik gemacht werden, forderte die Handelskammer. In den meisten Ballungszentren in Deutschland und Europa überwiegt im langfristigen Trend der Verlust von Wohnbevölkerung an das Umland mit schrumpfenden Kernstädten. Auch Hamburg tut sich schwer, mit den heimeligen Dörfern und schmucken Städtchen im Speckgürtel des Umlandes zu konkurrieren.

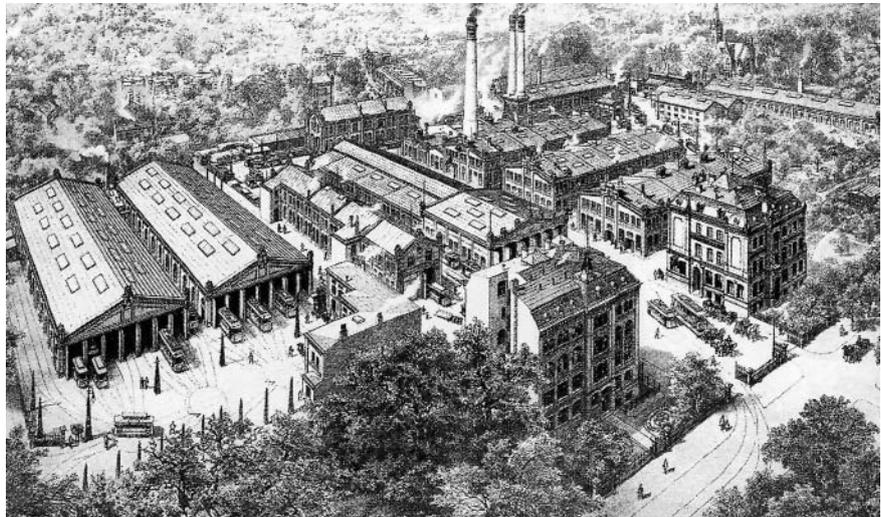


Abb. 1: Der Betriebshof der Straßen-Eisenbahn-Gesellschaft (SEG), gegründet 1890

Strukturdaten:

Bauzeit:
2001 – 2005

Bauträger:
Projektentwicklungsgesellschaft Falkenried mbH / vertreten durch die ARGE Falkenried: HAMBURG TEAM, Gesellschaft für Projektentwicklung GmbH / Dahler & Company GmbH / Jahr + Heine Grundbesitz GmbH / HUTH Grundstücksentwicklung GmbH

Planung:
Städtebau: Bolles + Wilson Architekten BDA, Münster (1. Preis)

Architektur:
Bolles + Wilson Architekten BDA, Münster; Baumschlager – Eberle Architekten, Lochau/Österreich; Bothe Richter Teherani Architekten BDA; LABFAC, Paris; Spengler / Wiescholek Architekten

sonstige Beteiligte:
Verkehrsplanung: Masuch + Olbrisch, Infrastrukturplanung: HL-Technik,

Fläche: 5,03 ha
GFZ: 1,5
ÖPNV: U3 Hoheluft;
Busse 5, 35, 604

„Wachsende Stadt“ oder „wuchernde Stadt“?

Während in Hamburg sich Schrumpfung und Wachstum ablösten, hatte das Umland (Metropolregion) einen kontinuierlichen Zuwachs zu verzeichnen (1970: 1,25, 1980: 1,44, 1990: 1,50 Mio., 2004: 2,53 Mio. Einwohner). Anfang der 1970er Jahre zogen jährlich über 16 000 Personen („Lebensqualitätsoptimierer“) ins Umland. Während der Nahwanderungssaldo Hamburgs negativ ist (zwischen 1999 und 2003 verließen 119 569 Personen Hamburg, während 83 484 Personen zuzogen) ist der Fernwanderungssaldo positiv: aus Deutschland zogen 202 918 Personen zu, während 143 432 Personen abwanderten und aus dem Ausland zogen 116 842 Personen zu, während 93 860 abwanderten. Allerdings gingen die Wanderungsverluste an das Umland von 9 347 Personen 1999 bis 2003 auf 5 793 zurück. Das Bevölkerungswachstum der „wachsenden Stadt“ speist sich also vorwiegend aus Fernwanderungen und zugleich soll der Trend der Umland-Nahwanderung weiter abgeschwächt werden.

Die Zuwanderung nach Hamburg ist nur selektiv erwünscht, „Wettbewerb um exzellente Köpfe“, „manpower“, kreative Menschen, Fachkräfte und Existenzgründer als neue Steuerzahler,

am Besten mit Vorlieben für urbanes Ambiente und maritimes Flair. „Habenichtse“ stehen nicht auf der Wunschliste und Armutszuwanderungen sind nicht gefragt. (Fern-)Wanderungen sind aber stark arbeitsmarktorientiert. Vom Zuzug nach Hamburg werden 3.000 € Mehreinnahmen pro Kopf und Jahr erwartet. Die intendierte zielgruppenorientierte Zuwanderungsstrategie wird allerdings auch (jobsuchende) ärmere Gruppen anziehen, die auf mietpreisgünstige (Sozial-)Wohnungen angewiesen sind und Wohnungen mit Elbblick nicht bezahlen können. Diese „key-worker“, wie sie in der wachsenden Metropole London treffend genannt werden, sind zum Funktionieren der städtischen Wirtschaftsabläufe unentbehrlich, sie erst ermöglichen es den Hochqualifizierten Tätigkeiten wie Putzen, Kochen, Kinderaufzucht etc. zu „delegieren“.

Die „wachsende Stadt“ erfordert Flächenwachstum, mehr Flächen für Gewerbe, für Büros und Wohnungen. So hatte Hamburg 2002 ein Sofortprogramm mit 10 Wohnbauflächen beschlossen, auf denen 1700 Wohneinheiten, davon 1400 Einfamilienhäuser, errichtet werden könnten. Die Probleme bei der Implementierung der Wachstumsstrategie waren vorprogrammiert. „NIMBY“-Denken („Not in my backyard“) und Besitzstandwahr-

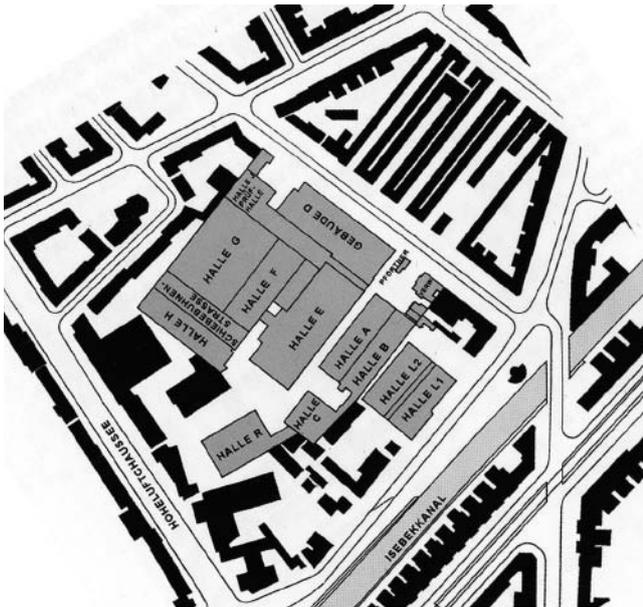


Abb. 2: Bausubstanz zum Zeitpunkt der Aufgabe

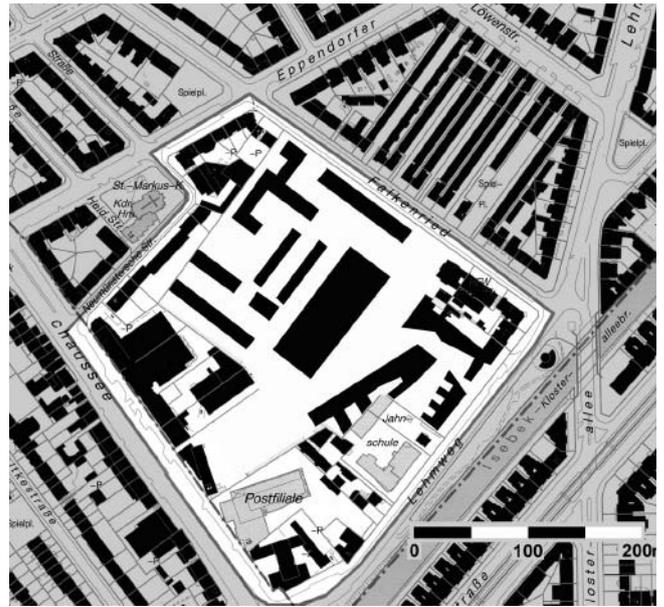


Abb. 3: Das neue Nutzungskonzept für ein repräsentatives Wohn- und Büroquartier

nung von Einfamilienhausbesitzern, die ein wichtiges Wählerpotential bilden, erschweren die Ausweisung neuer Flächen für Wohnen und Gewerbe. Wachstumsorientierte Politiken finden breite Unterstützung, ihre Umsetzung vor Ort wird aber von gut organisierten Eigentümer- und Interessensgruppen verhindert: „build-absolutely-nothing-anywhere-near-anybody“ („BANANA“). Der Widerstand der gut organisierten Kleingärtner gegen die Umnutzung der Kleingärten zu (Wohnbau-)Bauland wies häufig die ambitionierte Politik schnell in ihre Schranken. Eine Vor-

ratspolitik soll hinreichend Areale für wachsende Flächenansprüche der Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe, Büros etc. vorhalten. Die Flächeninanspruchnahme steigt damit, zumal der Anteil der Konversionsflächen und der Nachverdichtung (noch) gering ist. Zwar besteht die politische Vorgabe vorrangig auf Konversionsflächen zurückzugreifen, aber komplexe Probleme mit Altlasten, Ansprüche von Eigentümern, Planungsrecht, sowie zeitaufwendige und kostenintensive Planverfahren erschweren die Umsetzung.

Konversion Falkenried

Das Projekt Falkenried war Ende der 1990 Jahre vor dem Hintergrund begonnen worden, ein attraktives, innenstadtnahes Mischnutzungsquartier auf einer Konversionsfläche zu realisieren. Das Vorhaben zielte auf Haushalte und Familien, die zentrale Wohnlagen bevorzugen bzw. die aus dem Umland in innenstadtnahe Quartiere zurückkehren wollen und auf eine Mischung von Wohnen und Arbeiten. Es knüpft an eine lange Hamburger Tradition von Versuchen an, mit hochwertigen, modernen Wohnquartieren den Exodus ins Umland zu verhindern oder abzuschwächen. Das Falkenried-Areal war vom umgebenden Stadtgebiet durch Zäune und Mauern abgetrennt und jahrzehntelang nicht öffentlich zugänglich.

Über 100 Jahre zuvor waren 1890 die Fahrzeugwerkstätten Falkenried von der Straßen-Eisenbahn-Gesellschaft (SEG) als Betriebshof gegründet worden (Abb. 1). In den 1890er Jahren wurde der Betrieb von Pferdebahnwagen auf elektrische Straßenbahnen umgestellt. Bis zum Ersten Weltkrieg verkaufte die SEG Falkenried Straßenbahnwagen, Omnibusse und U-Bahnwagen. Nach dem Ersten Weltkrieg wurde der Betriebshof von den Fahrzeugwerkstätten Falkenried (FFG) als Reparaturwerkstatt genutzt. Zwischen



Abb. 4

1926 und 1930 wurden die Einrichtungen umgebaut und es entstanden neue Werkshallen, die bedeutende Zeugnisse der modernen Industriearchitektur darstellen. 1968 wurde die Straßenbahn in Hamburg eingestellt und 1997–1999 erfolgte ein Umzug der Werkstätten, die nunmehr für die Reparatur der Busse der Hamburger Hochbahn AG benutzt wurden, nach Hummelsbüttel.

Nach Aufgabe der vormaligen Nutzungen standen am Falkenried die Hallen und Gebäude zur Disposition (Abb. 2). Dem neuen Nutzungskonzept für ein repräsentatives Wohn- und Büroquartier liegt der städtebauliche Entwurf des Büros Bolles + Wilson zugrunde, die sich in einem städtebaulichen Wettbewerb durchgesetzt hatten. Inzwischen ist eine Mischung aus Eigentumswohnungen und Stadthäusern entstanden, die vor allem das obere Marktsegment bedient. Zudem sind Büro- und Gewerbeflächen für Einzelhandel, Arztpraxen, Gastronomie und neue Grünbereiche entstanden. Auf der 5 000 m² großen Baustelle wurden rund 180 Mio. € investiert (Abb. 3). Die zentrale Halle bleibt als „Anker“ erhalten.

Das städtebauliche Gesamtkonzept erhält wesentliche Teile der historischen Bausubstanz und schafft damit eine spannungsvolle Beziehung zwischen der Hoheluftchaussee, dem alten Terrassenwohnquartier Falkenried und dem neuen Viertel (Abb. 4). Büroarbeitsplätze sind in der Halle E und in zwei leicht versetzt angeordneten Bürohäusern untergebracht, die den Eingang von der Hoheluftchaussee her flankieren.

Die Townhouses, die ‚neue Stadthaus-Generation‘, zielen – so Werbeprospekte – auf Erleben und Wohlfühlen am Falkenried ab (Abb. 6). Sie haben eigene Gärten, Sonnenterrassen auf dem Dach und eine qualitativ hochwertige Ausstattung. Die Architekten Spengler und Wiescholek kombinieren denkmalgeschützte Bauteile der ehemaligen Betriebsgebäude mit zeitgenössischer Architektur und schaffen damit einen spannenden Dialog zwischen Alt und Neu. Die alten Holzttore der Werkstätten begrenzen die Ein-



Abb. 5 – Der „Tower“

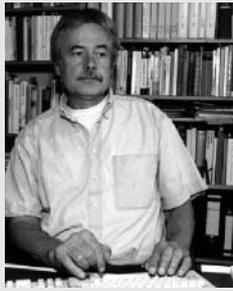
gangsbereiche der fünf verschiedenen Haustypen.

Der „tower“ mit dunkler Klinkerfassade an der Falkenried Piazza (Abb. 5) bildet die städtebauliche Dominante für das Gebiet. In dem 13-geschossigem Gebäude sind 29 Wohnungen zwischen 73–139 m² Größe entstanden. Der Preis für das 130 m² große Pent-

house liegt um € 850.000,-. Alle Wohnungen verfügen über Balkone, Terrassen oder Dachterrassen. Ein weiteres Gebäude („light-house“ – 26 WE) am Lehmweg bietet einen direkten Blick auf den Isebek-Kanal. Das ehemalige Verwaltungsgebäude am Falkenried wurde nach einem Entwurf von H. Teherani in exklusive Apartments umgebaut. 2-geschossige, futuristische



Abb. 6 – Die „Townhouses“, die neue Stadthausgeneration



Dirk Schubert

geb. 1947, Dipl.-Ing., Dipl.-Soz., Dr. rer. pol., PD. Habil, lehrt „Wohnen und Stadtteilentwicklung“ an der HafenCity Universität Hamburg, Publikationen in deutschen und ausländischen Fachzeitschriften zu Themen der Stadtbaugeschichte, Stadterneuerung und Wohnungswesen und zu Vorhaben der Revitalisierung von (brachgefallenen) Hafen- und Uferzonen; diverse Buchveröffentlichungen zum Thema

„Skydeck-Lofts“ mit metallener Haut sind auf das alte Gebäude aufgesetzt worden. Das Pfortnerhäuschen, das historische Eingangsgebäude zu den Werkstätten, ist zu einer Bar und einem Bistro umgebaut worden.

„Vorzeige-Areal“ oder „splendid-isolation“?

Die jahrzehntelange Abgeschlossenheit des vormaligen Fabrikgeländes wird durch den Städtebau nur begrenzt aufgehoben. Zugänge und Eingänge

ins neue Quartier sind eher versteckt und wenig einladend. Die Freiflächen wirken steinern und „designed“, bieten aber, wie auch die Grünbereiche wenig Aufenthaltsqualitäten.

Noch längst sind nicht alle Wohnungen verkauft bzw. vermietet, wie von den Maklern gerne suggeriert wird. Die nächtliche Beleuchtung unterschiedlicher (unverkaufter) Wohnungen sucht dies zwar geschickt vorzuspielen, aber die Konkurrenz mit anderen hochpreisigen Wohnlagen wie in der HafenCity erschwert Verkäufe und Vermietung. Auch hat sich die in den Werbeprospekten proklamierte Urbanität noch nicht eingestellt. Beworben werden die neuen Wohnungen zudem paradoxerweise mit den umliegenden Altbauten, die viel eher traditionelle Wohnwünsche nach Unterscheidbarkeit abdecken können. Käufergruppen, die Wahloptionen haben, werden sich dabei vermutlich eher an (teilweise noch preisgünstigeren) hochwertig ausgestatteten Altbauwohnungen orientieren.

Die Bauarbeiten sollen 2006 abgeschlossen sein und damit sind im Herzen von Eppendorf alte Betriebswerkstätten einer neuen Nutzung zugeführt worden – „vom Straßenbahn-Depot zum Vorzeige-Areal“. Ein Teil der ehemaligen Werkstatthalle mit bis zum Teil sechs Meter hohen Decken wird von einem Fernsehsender genutzt.

Ob mit den erwarteten ca. 600 neuen kaufkraftstarken Bewohnern auch positive Entwicklungsimpulse für die Hoheluftchaussee und die angrenzenden älteren Wohnquartiere ausgehen, wird die Zukunft erweisen müssen. Das Vorhaben wurde 2004 mit dem Deutschen Städtebaupreis ausgezeichnet und steht paradigmatisch für den „Rückzug aus dem Speckgürtel“ und für die Renaissance innerstädtischen Wohnens. Es ist ein neues dicht bebautes Stück Stadt, ein Stadtquartier, nicht nur ein neues Wohnquartier, entstanden.

Literatur:

Altrock, Uwe; Schubert, Dirk, *Wachsende Stadt. Leitbild – Utopie – Vision?*, Wiesbaden 2004

FHH, Standort wohnen. *Hamburger Wohnungsbau von 1990–2000*, Stadtentwicklungsbehörde, Hamburg 2001

FHH, *Hamburgs neue Quartiere. 10 x Leben*, Hamburg 2003

LBS Bausparkasse Hamburg, *Metropole Hamburg – Wohnungsbau für eine wachsende Stadt*, Hamburg 2005

Schubert, Dirk, *Hamburger Wohnquartiere. Ein Führer durch 65 Siedlungen*, Berlin 2005

Walter, J., *Architektur und Städtebau in Hamburg 2005–2015*, Berlin 2006

„GANZ GERN ZENTRAL“

„Laut Anzeige im Abendblatt ist unsere neue eine Komfort-Wohnung. Da habe ich gleich gedacht, die bekomme ich doch nie. (...) Dann haben wir wochenlang nichts gehört und schon angefangen, Wohnungen in den Randgebieten zu suchen. Aber irgendwie sind alle Interessenten abgesprungen, und wir haben die Wohnung doch noch bekommen. Purzel hat sich so gefreut er hatte gleich Nasenbluten wie seit Jahren nicht mehr. Wir haben mit Eierlikör angestoßen, was anderes hatten wir nicht da. (...) Vor unserem Haus laufen oft Touristen spazieren. Sie kämpfen bei Sturm mit Schirmen und Stadtplänen (...) Manchmal winken sie zu uns hoch. Da sind wir dann irgendwie stolz, hier zu wohnen. (...) Mit unserem Balkon sind wir nicht ganz glücklich (...) Vom Fleet her kommen immer viele Mücken, unsere Wände haben schon etliche Blutflecken. Auch ist der Balkon etwas laut. Da kommt einiges zusammen. Das Glockenspiel von der Nikolaikirche, das Kopfsteinpflaster direkt unter uns, die sechsspurige Ost-West-Straße aus der Ferne. Einige Wochen sind wir rumgerannt, um einen Zierbrunnen zu besorgen. Das Plätschern sollte den Verkehrslärm übertönen.“

Julia Rehdantz

Hamburger Ziegel 2004/2005 – Auszug aus ihrem Essay „GANZ GERN ZENTRAL“

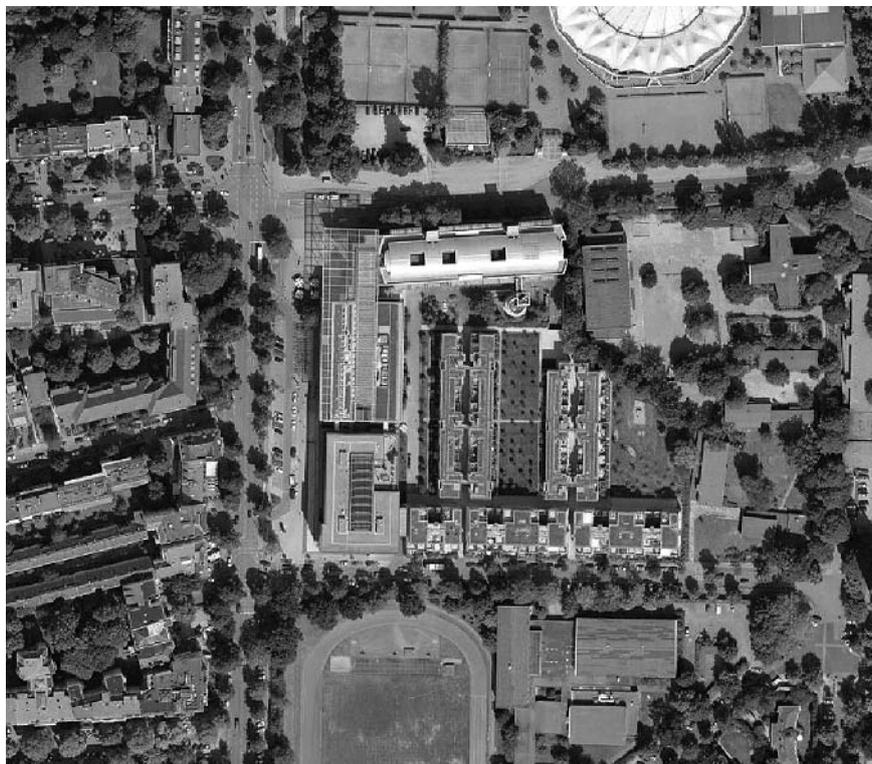
Rolf Schuster

Turmweg Hamburg

■ Das im vornehmen Hamburger Stadtteil Rotherbaum unweit der Außenalster gelegene Wohn- und Arbeitsquartier am Turmweg steht in Hamburg beispielhaft für ein Großprojekt im städtischen Kontext, dass mit dem Anspruch einer hohen „urbanen“ Dichte bei gleichzeitig dem Standort angemessener qualitätsvoller Architektur geplant und realisiert wurde.

Im Jahr 1992 beschloss der Hamburger Senat, den – stadteigenen – ehemaligen HSV-Sportplatz in Rotherbaum einer Bebauung mit ca. 200 Wohnungen, davon ein Drittel öffentlich gefördert, mit einer Altenwohnanlage sowie Läden und Büros zuzuführen. Auf der ca. 2,1 ha großen Fläche sollte dabei insgesamt eine Bruttogeschossfläche von mindestens 32 000 m² realisiert werden. Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht war der Bedarf an hochwertigen Wohnungen in zentraler innerstädtischer Lage unbestritten. Mit diesem Senatsbeschluss erreichte die seit langem anhaltende Diskussion um den Umgang mit diesem geschichtsträchtigen Ort allerdings einen neuen Höhepunkt. Auch wenn der HSV 1963 in das Volksparkstadion umgezogen war, hier nur noch die Amateure spielten und die Sportanlage in einem katastrophalen Zustand war, dieses Stadion war im Bewusstsein vieler Hamburger immer noch die Keimzelle des HSV und somit unantastbar. Gleichzeitig bildete der HSV-Sportplatz zusammen mit den nördlich angrenzenden Tennisanlagen und den südlich anschließenden Universitätssportflächen im dicht bebauten Stadtteil Rotherbaum ein von Sport- und Grünflächen geprägtes Ortsbild. Nur das Tennisstadion und ein zu einem Medienzentrum umgebauter Hochbunker unmittelbar nördlich des HSV-Platzes traten hier als Solitäre hervor. Besonders dieser Aspekt, in Verbindung mit der zu erwartenden massiven Bebauung auf der Fläche führte nun auch in der Fachöffentlichkeit zu einer intensiven und durchaus kritischen Diskussion.

Dennoch begannen seitens der Stadt zügig die Vorbereitungen für die Durchführung eines städtebaulichen



Luftbild Turmweg

Ideenwettbewerbes, der im Sommer 1993 abgeschlossen wurde. Aus den eingereichten 58 Arbeiten ging das Schweizer Büros Atelier 5 mit seinem Wettbewerbsbeitrag als 1. Preisträger hervor, das Preisgericht urteilte wie folgt: „Es handelt sich um ein strenges Konzept, dessen differenzierte Freiräume ein soziales Miteinander fördern, aber auch Raum für abgeschirmte Privatheit bieten. (...) Das Konzept der fast klassischen Quartiersbildung trägt sowohl Züge des alten Hamburger Konzeptes der Terrassen, zeigt aber zudem die Poesie einer modernen Architektursprache und die Signifikanz eines besonderen Milieus.“ Tatsächlich war zwar insbesondere das Konzept für den Wohnungsbau mit einer Kammstruktur, bestehend aus dem 5-geschossigen, aus zusammen geschobenen Kuben entwickelten Riegel parallel zum Turmweg und den daran anschließenden zwei 4-geschossigen Doppelzeilen, die jeweils über eine 5 Meter breite Wohngasse erschlossen wurden, von bestechender Klarheit, wurde aber wegen der hohen Bebau-

ungsdichte und der extremen räumlichen Enge im Bereich der Wohngassen auch durchaus kritisiert. Ungeachtet dieser Kritik wurde der Entwurf von Atelier 5 in seinen Grundzügen nicht mehr verändert, tatsächlich ergab sich aus der Überarbeitung gegenüber dem Wettbewerbsbeitrag mit insgesamt bereits fast 38 000 m² Bruttogeschossfläche eine Erhöhung auf über 40 000 m².

Das Grundstück wurde von der Stadt im Höchstgebotsverfahren ausgeschrieben, die Umsetzung des Entwurfs von Atelier 5 für den Wohnungsbau war eine verbindliche Vorgabe, für die geplante Wohn- und Geschäftsbebauung und die Altenwohnanlage an der Rothenbaumchaussee wurde ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb vorgegeben. Die eingegangenen Gebote zeigten deutlich, dass auch potenzielle Investoren das städtebaulich/hochbauliche Konzept im Hinblick auf die Vermarktungsfähigkeit gerade für den hochpreisigen frei finanzierten Wohnungsbau kritisch sahen. Mehrere Gebote standen unter dem Vorbehalt einer deutlichen konzeptionellen



Abb. 1

Modifikation für den Bereich der Wohn-gassen, da hier mangelnde Akzeptanz bei der Zielgruppe befürchtet wurde.

Die stringente Umsetzung des Konzeptes war in dem Moment erheblich gefährdet, als dann auch die von der Stadt ausgewählten Baugenossenschaften für die Realisierung des geförderten Wohnungsbaus, der in der westlichen Doppelzeile platziert werden sollte, erklärten, dass u.a. „die geplante verdichtete Bauweise im Bereich der „Gasse“ keine ausreichende Belichtung und Besonnung gewährleistet ... und als ganz entscheidender Hemmschuh für eine Baumaßnahme im sozialen Wohnungsbau angesehen wird.“

Auch diese kritische Projektphase wurde aber Dank der Beharrlichkeit von Atelier 5 und der städtischen Planer letztendlich überstanden, im Sommer 1995 wurde das Grundstücksvergabeverfahren abgeschlossen und die Stadt gab einem der Bewerber, der „Hanseatica/HPE“ als Investor das Gesamtprojekt anhand. Die Hanseatica erklärte sich in Kenntnis der zu erwartenden hohen Baukosten, bedingt durch die Staffelungen der Baukörper, zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, und auch zur Realisierung des vorgesehenen geförderten Wohnungsbaus bereit.

Der anschließende Realisierungswettbewerb mit 6 geladenen Teilnehmern für das Wohn- und Geschäftsgebäude – das „Multi-Media-Center“ – und die Altenwohnanlage an der Rothenbaumchaussee wurde Anfang 1996 entschieden, hier setzte sich der englische Architekt Sir Norman Foster mit seinem Entwurf durch. Ende 1996 waren auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben, das Projekt ging in die Realisierung. Der Wohnungsbau wurde von Atelier 5 gegenüber der Überarbeitung des Wettbewerbs fast unverändert umgesetzt,

lediglich die diagonale öffentliche Wegeverbindung durch das neue Wohnquartier wurde an den Rand verlegt. Hier entstanden bis 1998 insgesamt 195 Wohnungen (einschließlich 20 Atelierwohnungen), davon 58 Wohnungen im 3. Förderungsweg.

Gravierende Veränderungen gab es bei der Realisierung der Entwürfe von Norman Foster, die konzipierte Mischung für das Wohn- und Geschäftsgebäude war nicht am Markt zu platzieren und wurde zugunsten einer reinen Geschäfts- und Büronutzung aufgegeben, das Gebäude wurde 1999 fertiggestellt. Die Altenwohnanlage wurde nicht realisiert, ein Betreiber konnte nicht gefunden werden und als der Investor in wirtschaftliche Schwierigkeiten geriet und sich aus dem Projekt zurückzog, blieb diese Fläche über



Abb. 2: Die „Gasse“ unten ...

mehrere Jahre liegen, bis ein neuer Investor hier 2003, ebenfalls über ein Wettbewerbsverfahren, ein Büro- und Geschäftsgebäude nach dem ausgewählten Entwurf des Kölner Architekten Prof. Peter Kulka errichten ließ. Damit war die Bebauung des neuen Stadtquartiers endgültig abgeschlossen, insgesamt entstanden hier ca. 18 500 m² Büro- und Ladenfläche sowie ca. 19 000 m² Wohnfläche.

Insbesondere die Wohnbebauung stellt ein gelungenes Beispiel für hoch verdichtetes innerstädtisches Wohnen dar, dass in der Fachwelt nach wie vor viel beachtet ist und mehrfach aus-



Abb. 3 ... und oben

gezeichnet wurde. Bedingt durch die besonderen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten gilt das Quartier auch im „noblen“ Stadtteil Rotherbaum als attraktive Wohnadresse.

Das für das strenge städtebauliche Konzept und die ruhige, unaufgeregte Architektur der Gebäude mit den sehr ausdifferenzierten Wohnungszuschnitten eine entsprechende Zielgruppe vorhanden war, bestätigte sich bei der Vermarktung der frei finanzierten Wohnungen, trotz der geforderten Quadratmeterpreise von ca. 6.500 DM – 10.000 DM (ca. 3.250 € – 5.000 €) lief der Verkauf der Wohnungen gut, gerade die Maisonettewohnungen im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß der vorher viel kritisierten „Gassen“ erfreuten sich großer Nachfrage. Dies gilt auch für die geförderten Mietwohnungen. Bis heute existiert hier eine entsprechende Warteliste.

Nach Aussage der Hausverwaltung ist die Wohnzufriedenheit in dem Quartier bis heute unverändert hoch, auch die Neuvermietung von Eigentumswohnungen gestaltet sich bei Mietpreisen von 11 € – 12,50 €/m² problemlos. Dabei muss aber berücksichtigt werden, dass Interessenten hier grundsätzlich eine hohe Begeisterungsfähigkeit für die spezifische Architektur mitbringen, quasi „schon immer hier wohnen wollten“. Gleichzeitig bevorzugt die Klientel für diese Sonderform des exklusiven Wohnens eine gewisse Anonymität. Dies gilt ebenso für die Mieter im geförderten Wohnungsbau. Daraus resultiert wohl auch das Phänomen, dass ein soziales Miteinander bzw. nachbarschaftliche Beziehungen der Bewohner untereinander zumindest nach außen hin kaum wahrnehmbar sind, jedenfalls werden die eigentlich als „Orte der Kommunikation und Begegnung“ gedachten Wohngassen hierfür nicht angenommen. Der von Einigen



Abb. 4: Der Gartenbereich

befürchtete „Dichtestress“ hingegen ist nicht aufgetreten, das Leben in der Siedlung erhöht nicht das Konfliktpotenzial der Bewohner, auftretende Konflikte spiegeln die üblichen zwischenmenschlichen Spannungen in der heutigen Stadtgesellschaft wieder.

Die von den Architekten geplante Öffnung des Quartiers in den Stadtteil wurde nur sehr eingeschränkt erreicht. Die ursprünglich geplanten öffentlichen Wegeverbindungen nach Außen, insbesondere zur Rothenbaumchaussee, standen früh im Widerstreit der Interessen und wurden im Zuge der Überplanungen für die hier später entstandenen Geschäfts- und Bürogebäude entweder marginalisiert – wie die diagonale Wegeverbindung durch die Siedlung – oder ganz aufgegeben. So ist es nicht verwunderlich, dass die 20 Atelierwohnungen für Freiberufler, die an der Nordseite des Wohnriegels am Turmweg platziert sind, sukzessive einer reinen Wohnnutzung zugeführt wurden. So bieten nur die Torwege zu den Wohngassen einen erkennbaren Einstieg in das Quartier, in Anspruch genommen wird dieser außer von den Bewohnern, und das auch wohl in deren Sinne, kaum.

Aus heutiger Sicht stellt sich das Quartier am Turmweg als ein durchaus gelungenes Projekt der Innenentwicklung in Hamburg dar. Es hat sich gezeigt, dass eine hohe Bebauungsdichte, wie sie in den gründerzeitlichen Stadtquartieren Hamburgs vorhanden ist, sehr wohl auch auf neue Stadtquartiere übertragen werden kann. Das hier das Thema der Hamburger Terrassen, die historisch als Wohnungsbau für die unteren Bevölkerungsschichten angelegt waren und bis in jüngster Zeit als unsozial und den heutigen Wohnbedürfnissen in keinsten Weise genügend, verschrien waren, überaus erfolgreich transformiert wurde, zeigt die besonderen Qualitäten des Projektes. Der Erfolg begründet sich in dem städtebaulichen Konzept, dass robust genug war, um die Planungsphase ohne große qualitative Abstriche zu überstehen, der sensiblen Architektursprache mit beeindruckenden Details, gerade auch im Bereich der Wohngassen, und den hervorragenden und differenzierten Wohnungsgrundrissen. Daneben steht die Beharrlichkeit von Atelier 5 und die Risikobereitschaft des Investors, das dieser, für damalige Hamburger Verhältnisse fast experimentelle Wohnungsbau an diesem Standort so überzeugend realisiert werden konnte.

Das die Verknüpfung mit den umliegenden Stadtquartieren nicht wirklich gelungen ist, liegt zum einen an der späteren Kompromissbereitschaft der Hamburger Stadtplaner bei der Entwicklung der Bürobauten an der Rothenbaumchaussee, zum anderen aber auch an der „Insellage“ des Quartiers im Stadtraum.



Abb. 5: Der Gartenbereich von oben

Schlussendlich bleibt festzuhalten, dass der Erfolg dieses Projektes auch zu einem Sinneswandel im Umgang mit ähnlichen Projektideen und -entwicklungen in hochverdichteten Altbauquartieren geführt hat. Es ist heute ungleich leichter, sowohl in der Öffentlichkeit und Politik, wie aber auch in der Bauverwaltung, Fürsprecher zu finden und Unterstützung zu erfahren.



Rolf Schuster

geb. 1958, Architekt und Stadtplaner; nach freiberuflicher Tätigkeit seit 1991 im Bezirksamt Eimsbüttel der Freien und Hansestadt Hamburg als Stadtplaner tätig und hier verantwortlich für den Bereich Stadterneuerung, Stadtgestaltung und städtebauliche Projekte

Brigitte Karhoff, Sabine Matzke

„Alte und neue Nachbarschaften in der Flüsse-Siedlung“

Zwischenbericht über die Revitalisierung einer innenstadtnahen 50er Jahre Siedlung in Bochum Grumme

■ Mit diesem Beitrag wird deutlich, welche aktive Rolle die Wohnungswirtschaft übernehmen kann, um die Qualitäten innenstadtnaher Wohngebiete, die häufig in 50er Jahre-Siedlungen „schlummern“, zu wecken.

Die kommunale Wohnungsgesellschaft VBW Bauen und Wohnen GmbH in Bochum erneuert aktuell ihren größten zusammenhängenden 50er Jahre-Siedlungsbestand, die „Flüsse-Siedlung“ in Bochum-Grumme. Als Antwort auf aktuelle Anforderungen des Wohnungsmarktes und die absehbaren Folgen der demografischen Entwicklung soll die Siedlung zu einem attraktiven Gebiet für ein innerstädtisches Wohnen von Jung und Alt und für unterschiedlichste Miet- und Eigentumsgruppen weiter entwickelt werden.

Welche Arbeitsschritte bislang hierzu erfolgten und mit welchen Bausteinen die Weiterentwicklung der Siedlung vorangetrieben werden soll ist Inhalt des folgenden Beitrags.

Frühzeitiges Handeln, bevor ...

Die Flüsse-Siedlung ist eine gewachsene zentral gelegene 50er- und 70er-Jahre Siedlung. Sie entstand im Zuge der Wohnungsversorgung von Berg- und Stahlarbeitern. In den 70er/80er Jahren wurden einzelne mehrgeschos-sige Wohngebäude eingefügt. Ergänzend wurden zu diesem Zeitpunkt auch (damals noch nicht barrierefreie) Altenwohnungen in einer Altenwohn-anlage gebaut, in der soziale Kommunikationsmöglichkeiten für die zahlreichen älteren Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung angeboten werden. Die Siedlung umfasst rund 1 200 Wohnungen und hat einen hohen Freiflächenanteil.

Verkehrsgünstig gelegen und trotz der Nähe zu zwei Autobahnen dennoch sehr ruhig, verfügt die Siedlung über sehr gute Standortfaktoren; die Nahversorgung und ebenso die Erreichbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs

ist gut. Innerhalb der Siedlung sind jedoch früher vorhandene kleinere Ladenstrukturen aufgrund der Konkurrenz zu nahegelegenen Großmärkten aufgegeben worden.

Die Siedlung weist seit Jahren im Kern stabile Nachbarschaftsstrukturen auf. Die gewachsene Bevölkerungsstruktur besteht aus überdurchschnittlich vielen älteren (Klein-)Haushalten. Die vorhandenen Wohnungsgrundrisse und Ausstattungsstandards der Wohnungen werden jedoch absehbar nicht mehr marktgängig sein. Die Wohnzufriedenheit ist (noch) recht hoch, was vor allem auch an den vielen langjährigen Mietern liegt, die mit viel Eigenleistungen ‚ihre‘ Wohnungen ebenso wie die zahlreichen individuell genutzten Garten- und Freiflächen hinter den Wohngebäuden ihren Bedürfnissen entsprechend gestaltet haben.

Die VBW Bauen und Wohnen hat hier zu einem recht frühen Zeitpunkt die Initiative zur Entwicklung von Handlungsstrategien für eine zukunftsfähige Erneuerung der Flüsse-Siedlung ergriffen.

Zukunftsfähige, vielfältige Weiterentwicklung für Alt und Jung, Single und Familien

Handlungsbedarf besteht für dieses Quartier im Hinblick auf eine mittel- bis langfristig tragfähige Entwicklung des Bestandes für neue zukünftige Nachfragegruppen sowie für eine altengerechte Weiterentwicklung der Bestände für die derzeitigen und zukünftigen älteren Mieter.

Die Siedlung bietet erhebliche Entwicklungspotenziale, auch um auf bereits jetzt erkennbare Wohnungsnachfragen und Bedarfe reagieren zu können. Ziel der VBW war damit die Entwicklung einer Gesamterneuerungsstrategie, die Planungen zur Gestaltung der Wohnungen (Wohnungsgröße, Grundriss, Ausstattung) und das Wohnumfeld sowie neue Angebote wohnungsnaher Dienstleistungen beinhaltet

ten sollte. Bereits 2003 hat die VBW Bauen und Wohnen begonnen, das Quartier punktuell zu erneuern, zu diesem Zeitpunkt lag noch kein schlüssiges Entwicklungskonzept für das Gesamtgebiet vor. Kleinere Modernisierungsaktivitäten an einzelnen Wohnhäusern (Anbringen von Balkonen, Wärmedämmung, Neugestaltung



von Eingangsbereichen, im Einzelfall Zusammenlegung von Wohnungen) und kleinere Abrissabnahmen wurden bereits auf den Weg gebracht.

Die WohnBund-Beratung NRW wurde vor dem Hintergrund des Zieles, ein schlüssiges, am Bedarf jetziger und zukünftiger Nachfragegruppen orientiertes und integriertes Gesamtkonzept für die Flüsse-Siedlung zu entwickeln, mit folgenden Arbeiten beauftragt:

1) Bedarfsanalyse/Wohnungsnachfrage/Wohnungsmarkt

- Bewertung des Wohnungsangebotes
- Befragung von aktiven Akteuren vor Ort
- Aufzeigen von Bausteinen für ein nachbarschaftliches und mehrgenerationenfreundliches Wohnen

2) *Modellhafte Weiterentwicklung eines kleineren Siedlungsbereiches*

- Befragung von Bestandsmietern zur Wohnzufriedenheit und zum zukünftigen Bedarf
- Entwicklung von Handlungsempfehlungen

3) *Konkretisierung von Handlungsmöglichkeiten für das „Wohnen im Alter“*

- Weiterentwicklung des Bestandes hin zu altengerechten Wohnungen
- Machbarkeitsstudie für die modernisierungsbedürftige Altenwohnanlage im Gebiet
- Entwicklung eines Angebotes für hilfe- und pflegebedürftige Mieter
- Entwicklung von wohnungsnahen Dienstleistungen (Wohnen plus im Bestand)

4) *Organisation eines Gutachterverfahrens*

- Fixierung der Handlungsempfehlungen in Vorgaben für ein städtebauliches und architektonisches Gesamtkonzept
- Durchführung eines planerischen Gutachterverfahrens mit vier beteiligten Arbeitsgemeinschaften von Architektur- und Landschaftsplanungsbüros

Schrittweise wurden im Dialog mit dem Auftraggeber die erarbeiteten Handlungsstrategien konkretisiert. Zur Qualifizierung vorhandener erster Planungsüberlegungen wurde die Durchführung eines Gutachterverfahrens vorgeschlagen. Auf der Grundlage eines ersten von der VBW erstellten rahmengenbenden Entwicklungskonzeptes für räumliche Teilbereiche der Siedlung entstand der Ausschreibungstext für das Planungsverfahren.

Die Zielvorgaben für das Gebiet lauteten:

- Umfassendere Modernisierungsmaßnahmen
- Weiterer Rückbau von einzelnen Gebäuden
- Kleinteilige Ergänzung durch Neubaumaßnahmen
- Maßnahmen zur städtebaulichen Aufwertung
- Maßnahmen zur Ergänzung der Infrastruktur



Plan und Planer

Wenig Lärm und viele Schritte ...

Im dem ersten Entwicklungskonzept zur Gesamterneuerung der Siedlung wurde von der VBW räumliche Teilbereiche mit einzelnen Schwerpunktthemen belegt. Hierzu gehörten folgende Ziele bzw. Aufgaben:

- die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes zu einem marktorientiertem Wohnungsmix, um eine stabile Mischung der Mieterschaft und gegebenenfalls auch kleinteilige Privatisierungsmaßnahmen zu ermöglichen





Die Abrisshäuser

- die Profilierung von räumlichen Teilbereichen für unterschiedliche Zielgruppen: z. B. die Entwicklung eines altengerechten Wohnangebotes für hilfe- und pflegebedürftige Mieter rund um den Rhönplatz
- die Einfügung kleinteiliger Neubauten mit attraktiven Wohnangeboten für unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen (Familien, ältere Menschen, Eigentumsinteressierte, etc.)
- die Einbettung der Freiflächen-/Wohnumfeldgestaltungsmaßnahmen in ein Gesamtkonzept unter Berücksichtigung zielgruppenspezifischer Anforderungen/Bedarfe (Barrierefreiheit, Schaffung von Sitzmöglichkeiten, Aufenthaltsbereiche für Jugendliche, etc.)
- die Schaffung von Verbindungswegen zwischen einzelnen Siedlungsbereichen und der Umgebung der Flüsse-Siedlung (fußläufiges Wegenetzsystem)
- die Nutzung des (Regen-)Wassers als Gestaltungselement für die Gesamtsiedlung bzw. als Verbindungsglied für die definierten Teilbereiche und als Ausdruck einer möglichen Verbindung zu den nahegelegenen „Grummer Teichen“.

Mit dem Gutachterverfahren sollten nun für die einzelnen räumlichen Teilbereiche vertiefende Studien und Vorschläge und ein gestalterisches Gesamtkonzept erarbeitet werden. Vier Arbeitsgemeinschaften, jeweils bestehend aus einem Architektur- und Landschaftsbüro aus der Region, wurden im Sommer 2005 mit dieser Aufgabe beauftragt.

Zwischenergebnisse/Ergebnisse des bisherigen Verfahrens ...

Mit dem Gutachterverfahren lagen im Herbst 2005 wertvolle Planungs- und Entwurfsideen vor. Die Jury (bestehend aus Vertreter der VBW, der Emscher-Genossenschaft, des Ministeriums für Bauen und Wohnen des Landes NRW, dem Planungsdezernenten der Stadt Bochum sowie Akteuren aus dem Stadtteilarbeitskreis Grumme) empfahl der VBW als Partner für die Weiterent-

wicklung der Flüsse-Siedlung eine Zusammenarbeit mit der Arbeitsgemeinschaft Klein + Neubürger Architekten und den Landschaftsarchitekten wbp (Christine Wolf) aus Bochum. (Positiv bewertete Elemente der anderen Entwürfe können in die weitere Konkretisierung der Planung aufgenommen werden.)

Entstanden ist ein umfassendes Erneuerungskonzept mit folgenden Elementen:

Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes und behutsame Weiterentwicklung der Siedlung

Für die bunte Vielfalt an Familiensituationen, Alters- und Einkommensstrukturen sollen in der Siedlung im Bestand und durch Neubauten unterschiedlichste Wohnungsgrößen und -typen mit unterschiedlichen Freiflächenangeboten entstehen.

Eine zentrale Kernidee ist dabei die thematische Profilierung einzelner Siedlungsbereiche in Anlehnung an die vorhandenen Strukturen. Die Grundidee „Wohnen im Park“ wurde definiert für die großmaßstäblicheren Entwicklungsbereiche mit einer mehrgeschossigen Bebauung aus den 60er-70er Jahren und „Wohnen in den Gärten“ für die eher kleinteiligeren 50er Jahre-Siedlungsbereiche.

Die thematische Klassifizierung der Siedlungsbereiche wird mit einer entsprechenden Gebäudeensemble stufenweise weiter entwickelt (Quelle: Wettbewerbserläuterung Klein+Neubürger, wbp, Bochum):

„Wohnen im Park“ mit kleinen privaten Freiräumen im parkartigen Umfeld für Senioren, Singles und „Gartenmuffel“

„Wohnen in den Gärten“ mit großen privaten Gartenflächen für Familien

„Wohnen in den Höfen“ mit viel Platz für Gemeinschaftsaktivitäten für Familien und Mehrgenerationen-wohnen

„Altengerechtes Wohnen im Park“.

Der „Ankerpunkt“ Wohnen im Alter

Für die bereits dort lebenden und neu hinzuziehenden älteren Menschen soll ein attraktives barrierefreies Wohnangebot sowie ein Angebot für Menschen mit Hilfe- und Pflegebedarf entstehen. Auf dem derzeitigen Spielplatzbereich wird ein Neubau als





Brigitte Karhoff

Raumplanerin, Fachwirtin der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, WohnBund-Beratung NRW GmbH, Mitglied des Vorstands wohnbund e.V.

„Ankerpunkt“ realisiert: barrierefrei bzw. rollstuhlgerecht acht Wohnungen und zwei Gruppenwohnungen mit 1 x 6 bzw. 1 x 9 Appartements. Damit werden zukünftig „Pflegetische“ für Mieter mit Pflegestufe 1 bis 3 im Quartier angeboten. Ein alle Gebäudebereiche bindender Vorplatz soll Ankommende einladen zum Verweilen, als Ort für Feste dienen und der Mittelpunkt der Hausgemeinschaft bilden. Durch die Einbeziehung des Bereichs der vorhandenen Altenwohnanlage kann das Angebot mittel- bzw. langfristig erweitert werden.

„Wohnen im Park“

Die weitgehend vorhandenen städtebaulichen Qualitäten des Großteils der Gebäude aus den 70er Jahren und deren Einbettung in eine parkähnliche Raum- und Vegetationsstruktur wurde von den Wettbewerbsgewinnern als besondere Qualität gesehen. Für die-



Sabine Matzke

Architektin, Wohnpsychologie, WohnBund-Beratung NRW GmbH www.wbb-nrw.de

sen Bereich sind deswegen keine Wohnungsbauergänzungen vorgeschlagen worden.

Nur die „etwas in die Jahre gekommene“ Vegetation soll zurückgeschnitten bzw. zum Teil entfernt und durch eine ‚sensible‘ Ergänzung von Bäumen, klare Grenzziehungen (Hecken) zwischen privaten und gemeinschaftlichen Flächen realisiert werden.

„Wohnen in den Gärten“

Die zwei- bis dreigeschossigen 50er Jahren Bestände der Siedlung sind Einzel- oder Zeilengebäude. Der rückwärtige Freiraum ist Großteils Wiesenfläche mit zum Teil angeeigneten Aufenthaltszonen/Sitzecken. Zwei Teilbereiche werden zukünftig privatisiert. Dadurch wird das bislang die Zeilen- und Reihenhausbebauung prägende vorrangige Abstandsgrün zu nutzbaren Gartenräume. Je nach Zielgruppen können die Erschließungsflächen und der Vorgarten auch als gemeinschaftlich nutzbare Kommunikations- und Spielzonen gestaltet werden.

Lebendiges Wohnen im Freiraum

Die Angebote im Freiraum werden für die unterschiedliche Altersgruppen als

Kommunikations-, Aufenthalts- und Spielorte weiterentwickelt. Ein durchgängiges sichtbares und verbindendes Gestaltungselement wird das Regenwasser (Dach- Oberflächenwasser) für die Gesamtsiedlung bilden. Das Wasser wird thematischer Schwerpunkt der drei geplanten größeren Spielplätze werden und wichtige Erschließungswege im Quartier begleiten.

Zwischenbilanz

Mit der schrittweisen Realisierung des integrierten Erneuerungskonzeptes reagiert die VBW auf eine bereits jetzt vorhandene Nachfrage von jungen Haushalten, die bislang kein entsprechendes Wohnangebot in der Innenstadt finden konnten ebenso wie auf den Wunsch nach einem selbstbestimmten Wohnen der älteren Menschen, die Versorgungsangeboten in erreichbarer Nähe haben möchten. Der vielfältige Mix von Miet- und Eigentumswohnungen für unterschiedlichste Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in Verbindung mit der Weiterentwicklung vorhandener Freiraumqualitäten bildet eine gute Grundlage für ein zukunftsorientiertes Wohnangebot in der Innenstadt von Bochum.

Wesentlich erscheint die Strategie der engen Verzahnung der Qualitätsverbesserung für und mit bestehenden Bewohner- und Akteursgruppen (die vielen älteren Bewohner die auch in Zukunft eine wesentliche Nachfragegruppe bleiben werden, der vorhandene Stadtteilarbeitskreis, vorhandene Sozial- und ambulante Pflegedienste) in Verbindung mit der behutsamen Ergänzung neuer Wohnangebote für bereits bekannte unterschiedlichste Nachfragegruppen.



Stefan Gabi, Ute Lensen

Mitten ins Herz – Selbstnutzer in den Leipziger Gründerzeitvierteln



Abb. 1: Wintergarten im Selbstnutzerprojekt Kochstraße 31

■ „Triumph der Stadt“ (Spiegel), „Renaissance des Städtischen“ (Die Zeit), „Zurück in die Stadt“ (Leipziger Volkszeitung) ... – immer häufiger berichteten Tages- und Wochenzeitungen davon, dass das Wohnen in der inneren Stadt – nach Dekaden des Drangs ins Einfamilienhaus im „Grünen“ – einen Imagegewinn erfährt. Das gilt nicht zuletzt auch für Leipzig. Die Leipziger Gründerzeitviertel haben nach erheblichen Bevölkerungsverlusten Anfang und Mitte der 90er-Jahre (vgl. Beitrag von Stefan Gabi in den *wohnbund informationen* 1/2002) seit 1998 wieder 40 000 Einwohner hinzu gewonnen. Dabei wissen unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen die Qualität des urbanen Lebens zu schätzen. Im Rahmen des Forschungsprojektes „Re Urban Mobil“ (Mobilising Reurbanisation on Condition of Demographic Change, vgl. www.re-urban.com) wurden insbesondere Studenten und Berufsstarter als „treibende Kräfte der Reurbanisierung“ in den untersuchten Leipziger Stadtteilen ermittelt. Familien mit Kindern hingegen werden in diesem Projekt als „Zielgruppen der Reurbanisierung“ bezeichnet. Die kommunale Politik möchte sie zwar zurück in die Stadt holen, quantitativ schlägt sich dies aber in der realen Entwicklung (noch) wenig nieder.

Zielgruppen

Die politische Zielstellung, die weitere Abwanderung von Mittelschichtfamilien an den Stadtrand zu vermindern, ist der Ausgangspunkt für das Leipziger Selbstnutzerprogramm. Tatsächlich ist das Spektrum derer, die sich an Selbstnutzerprojekten beteiligen, größer. Das deckt sich mit dem generellen Trend, wonach der innenstadtnahe Bereich für Menschen in allen Lebensphasen, mit unterschiedlichsten Lebensstilen und Gewohnheiten, in Haushalten unterschiedlicher Größe lebend, zum Wohnstandort erster Wahl wird (vgl. Beitrag von Hasso Brühl). Die als „demografischer Wandel“ bezeichneten gesellschaftlichen Prozesse, z. B. die wachsende Zahl von Single-Haushalten und der steigende Verbrauch von Wohnfläche, Patchwork-Familien und der höhere Anteil von – immer rüstigeren – Senioren, führen dazu, dass das Leben viel weniger planbar, vielmehr abhängig von der Zugehörigkeit zu wechselnden Netzwerken von Lebensumfeldern (Kinderbetreuung, Arbeit, Kultur, Services, Sport, etc) wird, die sich vom Stadtrand her nur durch hohen Zeitaufwand erreichen lassen. So bezeichnen sich überzeugte Zentrumsbewohner auch als zu „zeitgeizig“ für den Stadtrand.

Eine bundesweite Umfrage unter Hochschulabsolventen ergab eine einhellige Präferenz der innerstädtischen Altbauwohnung als Wohnform, die auch als realisierbar eingeschätzt wird. Zwar ergab die Studie auch eine Sehnsucht nach den „eigenen vier Wänden“, aber diese müssen keinesfalls unbedingt auf der „grünen Wiese“ errichtet werden (vgl. Schellenberg, 2004). Der Boom des Häuschens am Stadtrand scheint vielmehr die Folge ökonomischer Zwänge (zu hohe Bau- und Landpreise im Stadtzentrum) und der vielerorts bestehenden Inkompatibilität der im Zentrum vorzufindenden Bedingungen mit den Anforderungen von Kindern an das Wohnumfeld zu sein.

In den Städten, die in den letzten Jahren Bevölkerungsverluste erfahren haben, entstehen gerade dadurch jetzt Potentiale, die durch passgenauen Stadtbau Bedingungen für die Verwirklichung suburbaner Qualitäten mitten im Herz der Stadt entstehen lassen. So sind in den letzten zwei Jahren auf mehreren vormaligen Brachflächen in den Leipziger Gründerzeitvierteln Wohnhäuser entstanden, deren Bauart in diesem Umfeld zunächst ungewöhnlich erscheint: In der Architektursprache der Moderne gestaltete Reihen- und „Garten-Hof-Häuser“ auf kleinen Grundstücken, zwei bis viergeschossig, häufig mit Dachterrassen. Die Bauherren dieser „Selbstnutzerprojekte“ sind Leipzigerinnen und Leipziger, die sich den Wunsch nach „den eigenen vier Wänden“ mitten in der Stadt verwirklicht haben. Diese Neubauten sind dabei im Stadtbild deutlich wahrnehmbar. „Selbstnutzer“ haben in den letzten Jahren aber auch eine ganze Reihe von Gründerzeithäusern saniert, um darin ihre Wohnwünsche zu realisieren. Wichtige Voraussetzung für diese Entwicklung ist dabei die durch den Rückgang der Bodenpreise grundlegend veränderte Situation auf dem Immobilienmarkt, die Grundstücke und Häuser in der inneren Stadt auch für breitere Schichten der Leipziger Bevölkerung erschwinglich macht. Das war in den 90er-Jahren anders, in denen



Abb. 2: Selbstnutzerprojekt Waldstraße 65

der Bauboom die Stadt überrollte. Parallel haben sich die Lagequalitäten in der inneren Stadt in vielen Bereichen positiv verändert. Durch den großen Anteil inzwischen sanierter Häuser, umgestalteter Straßen und Plätze, neuer Parks und Grünflächen sowie besserer Einkaufsmöglichkeiten werden die meisten Gründerzeitviertel heute, anders als zu Beginn der 90er-Jahre, als attraktiv empfunden.

Altbauten besichtigt werden können, die für Selbstnutzerprojekte geeignet sind. Es unterhält ein Beratungsbüro („Selbstnutzer-Treff“), in dem Architekten ihre Vorschläge zur Bebauung unterschiedlicher Standorte ausstellen. Von der Stadt beauftragte Moderatoren initiieren die Bildung von Baugruppen (zukünftigen Wohnungseigentümergeinschaften) und begleiten sie in der Anfangsphase der Projekte. Sie bereiten Interessenten durch fachliche

Beratung auf ihre nicht ganz einfache Rolle als Bauherr vor. Die Beratungs- und Moderationsangebote ersetzen städtische Investitionszuschüsse, denn diese „weiche“ Art der Förderung hat sich als deutlich effizienter erwiesen.

Die Baugruppen erwerben ihre Grundstücke in der Regel direkt vom Alteigentümer und beauftragen einen Architekten. Dieser entwirft im Dialog mit den zukünftigen Bewohnern, schreibt die Bauleistungen aus, berät

Akteurskonstellationen

Die Leipziger Stadtverwaltung unterstützt „Selbstnutzerprojekte“, denn sie sieht darin einen Weg, die innere Stadt im Hinblick auf Kaufkraft, soziale Struktur und die Auslastung der Infrastruktur zu stärken. „Selbstnutzer“ sind aber auch deshalb willkommen, weil sie mit ihren Investitionen in die eigene Wohnung gleichzeitig einen Beitrag zur Erneuerung von Altbauten oder zur Revitalisierung von Brachflächen leisten. Das Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW) begleitet Selbstnutzerprojekte im Rahmen des Selbstnutzerprogramms. Es bietet dafür eine Internet-Seite an (www.selbstnutzer.de) und organisiert Bustouren, bei denen Bauplätze bzw.



Abb. 3: Stadthäuser

bei der Vergabe an die ausführenden Firmen und übernimmt die Bauüberwachung. Er übernimmt in der Bauphase gleichzeitig die Koordinierung der Baugruppen und löst damit die von der Stadt finanzierten Moderatoren ab, deren Leistung sich auf den Gruppenfindungsprozess beschränkt. Die Realisierung der Projekte in der Konstellation Baugruppe/Architekt und unter Verzicht auf einen Bauträger erfordert ein erhebliches Engagement der Bauherren, die alle Entscheidungen selbst treffen. Es ist dadurch gleichzeitig in hohem Maße transparent und spart bis zu 30% Kosten gegenüber dem herkömmlichen Bauträgermodell, das bei der Altbausanierung in Leipzig bisher dominiert hat.

Ergebnisse

Im Rahmen des Selbstnutzerprogramms haben seit 2001 über 200 Haushalte innerstädtisch Eigentum erworben. Weitere sind auf eigene Faust ähnliche Projekte angegangen. Damit ist auf dem Leipziger Immobilienmarkt ein neues Marktsegment entstanden, das die Lücke zwischen der teuren Eigentumswohnung in der Stadt und dem bezahlbaren Eigenheim füllt, das früher fast nur am Stadtrand zu haben war. Die von Selbstnutzern verantwortete Altbausanierung ist in vielen Fällen außerordentlich behutsam. Aus Liebe zum historischen Detail, aber auch auf Grund des begrenzten Budgets der Bauherren, werden viele Bauteile erhalten und vorsichtig aufgearbeitet. Das Selbstnutzerprojekt Kochstraße 31 hat deshalb den Deutschen Bauherren-Preis und einen Preis für denkmalgerechte Sanierung erhalten. Bei den



Stefan Gabi

Jahrgang 1968, Dipl. Ing. Raum- und Umweltp lanung, Abteilungsleiter im Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung der Stadt Leipzig, Geschäftsführer Kompetenzzentrum Stadtumbau und Stadterneuerung Leipzig e.V.

von Selbstnutzern errichteten Neubauten setzt sich immer mehr die Bauform des Garten-Hof-Hauses durch, bei dem insbesondere der von außen nicht einsehbare Garten-Hof überzeugt – ein Zimmer unter freiem Himmel und damit ein Höchstmaß an Privatheit im Freiraum, mitten in der Stadt.

Die überwiegende Zahl der Selbstnutzerprojekte liegt bisher noch in den attraktiven bürgerlichen Quartieren der Gründerzeit. Dagegen gelten die ebenfalls sehr zentral gelegenen Arbeiter- und Gründerzeitviertel noch als Stadtteile mit Problemüberlagerungen, deren stadträumliche Qualitäten durch ein Negativ-Image überschattet sind. Doch die Gestaltungsfreiräume sind gerade in diesen Vierteln hoch und werden flankiert durch konzentrierte öffentliche Investitionen in die Neugestaltung des Quartiersumfeldes. Im Selbstnutzerprogramm wurde in Bezug auf die Aufwertung des Images dieser Stadtteile ein wichtiger Anfang gemacht: Inzwischen sechs Haushalte agieren z. B. im Sanierungsgebiet Neustädter Markt als Pioniere, die mit rea-



Ute Lenssen

Jahrgang 1961, M.Sc. Stadtplanung, freie Mitarbeit bei der Stadterneuerung in Leipzig, Gründungsmitglied Kompetenzzentrum Stadtumbau und Stadterneuerung Leipzig e.V.

listischem Blick auf die Qualitäten des Viertels die besonderen Chancen der noch unsanierten historischen Bausubstanz genutzt haben, um aus kleinteiligen Arbeiterwohnungen großzügige Doppelmaisonetten mit Garten oder Dachgarten zu kreieren. Dabei tragen sie jenseits von Gentrification zu einer stabilen sozialen Mischung ehemals stigmatisierter Quartiere bei.

Literatur / Links

www.re-urban.com

www.selbstnutzer.de

Schellenberg, Jörn (2004), Geographisches Institut der Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg: *Wohnwünsche in Lebensperspektive. Eine Grundlagenstudie zur Abschätzung des künftigen Immobilienbedarfs*. Heidelberg.

Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (2005): *Wohnen im Eigentum – Selbstnutzer.de*. Leipzig

Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (2005): *Re Urban Mobil – Reurbanisierung unter den Bedingungen des demografischen Wandels*. Leipzig

Klaus Habermann-Nieße

Das Ahrberg-Viertel

Wohnen und Arbeiten in der ehemaligen Wurstfabrik

■ Das Fabrikgelände zwischen Deisterkreisel, Charlotten- und Haspelmathstraße im Stadtteil Linden Süd hat sein Gesicht verändert und seine Stadtgestalt bewahrt. Vom 18. Jahrhundert an siedelten sich im Zuge der Industrialisierung zahlreiche Fabriken auf dem Gelände an. Die Bettfedernfabrik und ihre Halle aus dem Jahre 1890 sind heute das älteste noch erhaltene Gebäude. Seit 1930 aber ist das ganze Gelände eine Wurstfabrik. Damals wurden jährlich 50 000 bis 60 000 Schweine verarbeitet. Die Stadtzeitung Stadtkind zitiert eine sich erinnernde Zeitzeugin: „An den langen Tischen stand man sich gegenüber und knotete Würstchen oder mengte Fleisch in Dosen. Es wurde nie viel gesprochen während der Arbeit. Oft habe ich leise vor mich her gesungen“.

Nach Aufgabe der Produktion in der Wurstfabrik zu Anfang der 90er Jahre wird das Fabrikgelände am Rande des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Linden Süd gelegen 1994 zum Verkauf angeboten. Für das Sanierungsgebiet wird seinerzeit aufgrund der sich verdichtenden sozialen Probleme eine Antragstellung auf Förderung nach dem Programmschwerpunkt „Soziale Stadt“ vorbereitet – das Wort der Hannover Bronx macht seine Runde. Die Fabrik grenzt direkt an den stark verkehrsbelasteten Deisterkreisel



Hier wurden jährlich bis zu 60000 Schweine verarbeitet



Die ehemalige Wurstfabrik erstrahlt in neuem Licht

Das Stadtkind berichtet: „Morgens wimmeln schon die Spanier im Hof. Die Vögel auf den Dächern zwitschern mit den kleinen Kindern einen Kanon, und wenn die Sonn aufgeht ist das so ein richtig gutes Gefühl. Man ist sich nie sicher ob in den Innenhöfen gerade gearbeitet oder gelebt wird – aber gerade dieser Einklang ist gerade das besondere. Mancher Vater bringt sein Kind ins Erdgeschoß zu den Strolchen, geht schnell ein Gebäude nebenan bei Los Amigos, dem spanischen Supermarkt einkaufen und dann womöglich wieder ein Gebäude nebenan zu seinem Arbeitsplatz. Das Ahrbergviertel lebt. Wenn Linden-Süd als Hannover Bronx verschrien wird, muss dieser Hinterhof ja fast als Prenzlauer Berg gerufen werden.“

(Stadtkind Hannover Ausgabe Februar 2006)

an, den die stark befahrene Westumgehung Hannovers kreuzt. Mehrere Bietergemeinschaften konkurrieren um den Bodenerwerb. Nach dreijähriger Verhandlung wird unter Federführung des Architekturbüros AGSTA das Grundstück von einer privaten Investorengruppe erworben.

Planung und Realisierung

Vor Grunderwerb hat die Investorengruppe ein städtebauliches Konzept unter dem Planungsgrundsatz des weitgehenden Erhalts der Substanz entwickelt. Es sollte ein gemischt genutztes kleines Quartier für das Wohnen und Arbeiten entstehen, das städtische Lebensqualitäten anstrebt und das ehemalige Fabrikgelände dem Stadtteil öffnet. Leitmotiv der Planung war es, den motorisierten Verkehr bis auf die Anlieferung aus dem Gebiet herauszuhalten. Die Stellplätze werden an den Rand des Geländes verlagert und die alten Kellergeschosse teilweise zu Tiefgaragen umgenutzt. Die Freiflächenplanung musste auf die fast vollständige Unterkellerung des Geländes Rücksicht nehmen. Durch gepflasterte Höfe und Plätze wird der städtische Charakter betont. Die Flächen werden mit Pflanzkübeln eingegrünt. Lediglich einzelne Baumstandorte werden durch den Keller hindurch in Betonscheiben gegründet.

In engem Zusammenhang mit den zukünftigen Nutzungen wurde das Konzept ausgearbeitet, da mit Erwerb bereits eine Grundstücksteilung und Vergabe an die einzelnen Investoren beabsichtigt ist. Durch die Vorabstim-



Ahrberg – vor und nach den Umbaumaßnahmen

mung des städtebaulichen Konzeptes und die Detaillierung der Gebäudenutzungen können die Grundstücke sofort mit Erwerb auf die einzelnen Teileigentümer übertragen werden, so dass ein Kosten treibender Zwischenerwerb entfällt. Der gesamte Erschließungsaufwand (Altlastensanierung, Gebäudeabbruch) wird durch vertragliche Regelungen unter den neuen Grundeigentümern zu gleichen Teilen auf alle neuen Eigentümer umgelegt.

Aufgrund der städtebaulichen Konzeption und der vorliegenden Altlastenuntersuchung war eine wirtschaftliche Vorkalkulation möglich, die unmittelbar in die Kaufpreisgestaltung einfließen konnte.

Da das Gelände nicht in einem Sanierungsgebiet liegt und auch kein Denkmal im Sinne des niedersächsi-

schen Denkmalschutzgesetzes darstellt, standen außerordentliche Fördermitteln für die Fläche nicht in Aussicht. Lediglich für energetisch optimierte Bauweisen standen die Fördermittel der Stadtwerke Hannover aus dem ProKlimaFonds zur Verfügung.

Trotz der nicht unkritischen Nachbarschaft zum Stadtteil Linden Süd wurde durch die attraktive Konzeption der Umnutzung ein positives Vermarktungsbild erreicht, ohne dass besondere Vermarktungsstrategien erforderlich wurden. Nachdem sich die Investorengruppe gefunden hatte, haben sich auf der Grundlage von „Mund-zu-Mund-Propaganda“ weitere Nutzergruppen und Mieterinnen und Mieter schnell gefunden.

Alle baulichen Maßnahmen waren im Rahmen des § 34 BauGB genehmi-

gungsfähig, so dass kein gesondertes Bauleitplanverfahren erforderlich wurde. Bauordnungsrechtliche Einzelanfragen wie Stellplatznachweis, Baulasten etc. wurden so in Abstimmung mit den jeweiligen Bauherren im Rahmen der Baugenehmigung gelöst.

Die Organisation beruht auf der Federführung des Architekturbüros, das die städtebauliche Planung entwickelt und die Investorengruppe direkt an der Projektentwicklung beteiligt. Alle notwendigen Entscheidungen werden auf regelmäßigen Projektsitzungen der Investorengruppe in der Regel vor Ort getroffen. Durch anschließende Planungsaufträge der einzelnen Investoren bleibt auch die bauliche Umsetzung überwiegend in der Hand des Architekturbüros.



Der Lebensmittelladen ist wie die anderen Gemeinbedarfseinrichtungen ein wesentlicher Pluspunkt

Heute ist das Ahrbergviertel ein attraktives Stadtquartier

Es ist eine Nutzungsmischung aus Büro- und Wohnflächen auf 19 000 qm Nutzfläche entstanden. Die Arbeiterwohlfahrt – AWO hat in ihren Gebäuden das Haus der sozialen Dienste mit städtischen Einrichtungen und eigenen Institutionen untergebracht. Im inneren Gelände entstanden neben den 70 Wohnungen mit ca. 200 Bewohnern Dienstleistungseinrichtungen (das Stadtteilbüro einer Wohnungsbaugesellschaft, eine Abteilung des Jugendamtes, Ingenieurbüros) und Gemeinbedarfseinrichtungen (Kinderladen, spanisches Kulturzentrum, Café und Lebensmittelladen) mit ca. 200 Arbeits-



Klaus Habermann-Nieße

Stadtplaner und Architekt, Gesellschafter des Planungsbüros *plan zwei* in Hannover, Vorstand Wohnungsgenossenschaft WOGNE Nordstadt eG und wohnbund e.V.

plätzen und diverse kulturelle Angebote (Künstler, freies Tanzatelier).

Fast alle der heutigen Bewohner kommen aus Linden, neben ehemaligen Arbeitern aus der Wurstfabrik

leben dort Studenten, Angestellte, Handwerker, Lehrer, Ärzte, Architekten, Werber und Therapeuten. In die Wohnungen sind Menschen eingezogen, die sich einerseits dem Stadtteil verbunden fühlen und andererseits auf der Suche nach ihrer Wohnzukunft aus dem Stadtteil ausgezogen wären, in dem Ahrberg-Viertel aber eine attraktive Alternative gefunden haben. Damit ist das Projekt weniger ein Projekt der Reurbanisierung, als vielmehr ein Projekt des „Sich Einrichtens“ in einer Stadt, in der der Einzelne gerne bleibt, wenn ein entsprechend vielfältiges Angebot existiert.

Dazu beigetragen haben auch die unterschiedlichen Finanzierungsformen für das Wohnen. Vom Einzeleigentum über Vermietung bis zu einem Teileigentum im Teilerbbaurecht gibt es eine vielfältige Mischung der Eigentums-

formen. Für 15 der 70 Wohneinheiten wurde ein gesondertes Finanzierungsmodell durch die Begründung von Teileigentum auf der Grundlage der Vergabe eines Erbbaurechtes entwickelt. Damit sind die Grundstückskosten nicht über den Kredit zu finanzieren sondern als Erbpacht zu entrichten. Diese Konstruktion verringert den Kapitalbedarf für die einzelnen Nutzer und erhöht das Nachfragespektrum.



Kurt Tucholsky

Das Ideal

Ja, das möchtest:

Eine Villa im Grünen mit großer Terrasse, vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße; mit schöner Aussicht, ländlich-mondän, vom Badezimmer ist die Zugspitze zu sehen – aber abends zum Kino hast du nicht weit.

Das Ganze schlicht, voller Bescheidenheit:

Neun Zimmer – nein, doch lieber zehn! Ein Dachgarten, wo die Eichen drauf stehen, Radio, Zentralheizung, Vakuum, eine Dienerschaft, gut gezogen und stumm, eine süße Frau voller Rasse und Verve – (und eine fürs Wochenende, zur Reserve) – eine Bibliothek und drumherum Einsamkeit und Hummelgesumm.

Im Stall: Zwei Ponies, vier Vollbluthengste, acht Autos, Motorrad – alles lenkste natürlich selber – das wär ja gelacht! Und zwischendurch gehst du auf Hochwildjagd.

Ja, und das hab ich ganz vergessen: Prima Küche – erstes Essen – alte Weine aus schönem Pokal – und egalweg bleibst du dünn wie ein Aal. Und Geld. Und an Schmuck eine richtige Portion. Und

noch ne Million und noch ne Million. Und Reisen. Und fröhliche Lebensbuntheit. Und famose Kinder. Und ewige Gesundheit.

Ja, das möchtest!

Aber, wie das so ist hienieden: manchmal scheints so, als sei es beschieden nur pöapö, das irdische Glück. Immer fehlt dir irgendein Stück. Hast du Geld, dann hast du nicht Käten; hast du die Frau, dann fehl dir Moneten – hast du die Geisha, dann stört dich der Fächer: bald fehlt uns der Wein, bald fehlt uns der Becher.

Etwas ist immer. Tröste dich.

Jedes Glück hat einen kleinen Stich. Wir möchten so viel: Haben. Sein. Und gelten.

Daß einer alles hat: das ist selten.

aus: *Mary Gerold Tucholsky, Fritz J. Raddatz (Hrsg.), Gesammelte Werke, Reinbek (1960), Bd. 7, S. 269*

Nachrichten aus der Mitgliedschaft

Josef Bura

STATTBAU HAMBURG: zwischen Hafenstraße und HafenCity



Foto 1: Graffiti Hafenstraße: Bunt und wild war es

Foto: Josef Bura

■ 1985 wurde die STATTBAU HAMBURG gegründet. Die Zeiten waren damals aufregend. Die Sanierung der innerstädtischen Wohngebiete Hamburgs war eines der zentralen politischen Themen in der Hansestadt. Jeder drohende Abriss eines Mehrfamilienhauses beschäftigte monatelang die Öffentlichkeit. Hausbesetzungen waren an der Tagesordnung. Die Hafenstraße wurde in den frühen 80er Jahren zum bundesweit renommierten Projekt für die Widerständigkeit der jungen Generation gegen drohende Abrissanierung, zum roten Tuch für das Spießbürgertum und zum Symbol für andere, unkonventionelle Lebensformen. Heute ist Stadterneuerung nur noch ein Thema von Fachleuten, die Hafenstraße aus dem Rampenlicht der Öffentlichkeit verschwunden und man diskutiert statt dessen wohldistinguiert und fachlich ausgewogen über demografische Entwicklung, „Wachsende Stadt“ und HafenCity. Die Geschichte von

entmieteten ganze Häuserblocks und Straßenzüge, um sie abzureißen.

STATTBAU ist ein Stück Hamburger Stadtentwicklung zwischen Hafenstraße und HafenCity

Keiner kann sich mehr vorstellen, wie die Pläne in den 70er Jahren in Hamburg zur Sanierung der innerstädtischen Wohngebiete aussahen. Wären sie von Stadtplanern und Verwaltung umgesetzt worden, wäre Hamburg nicht wieder zu erkennen. 64-geschos-sige Wohntürme der Neuen Heimat über dem alten St. Georg, anstelle von Ottensen die geplante City-West, eine Schwester der City-Nord und auch St. Pauli sollte platt gemacht und mit bis zu 15-geschossigen Wohntürmen zubetoniert werden. Bis auf die Kirche sollte kein einziges Haus stehen bleiben: die sogenannte „Westliche Innere

Stadt“ als Kreuzung von Osdorfer Born mit Steilshoop.

Am Anfang war die Hafenstraße

Es kam nicht ganz so schlimm, aber die Stadtsanierung in den frühen 80ern sollte immer noch auf den drohenden Abriss von etwas 30 Prozent der vorhandenen Altbauten hinauslaufen. Und genau dagegen, gegen drohende Mieterhöhungen und Vertreibung der alt eingesessenen Mieter gründeten sich von St. Georg bis Ottensen flächendeckend Mieterinitiativen. Zwar hatte Willy Brandt in seiner ersten Regierungserklärung 1969 den Leitsatz „Mehr Demokratie wagen“ ausgegeben. Das hatte sich jedoch nicht bis ins Sanierungsgeschäft durchgesprochen. Als die Mieterinitiativen diese Demokratie und echte Mitsprache einforderten, wurden sie von den Realitäten überrollt. Die Sanierer

entmieteten ganze Häuserblocks und Straßenzüge, um sie abzureißen.

Weil alles Diskutieren nichts half, besetzten junge Leute schließlich in vielen Stadtteilen leerstehende Gebäude. Die Politik reagierte mit polizeilicher Räumung und die jungen Leute danach mit Wiederbesetzung. Eine Spirale der Gewalt war in Gang gesetzt und hielt die Stadt in Atem. Anfang der 80er Jahre war fast die ganze St. Pauli-Hafenstraße besetzt worden. Vorher waren die meisten Altmietler herausgedrängt worden, um für die Ansiedlung des Verlagshauses Gruner und Jahr in St. Pauli-Süd Platz zu schaffen. Damit hatte Hamburg sein politisches Thema für die nächsten 10 Jahre. Räumung und Abriss oder Verhandlungen und konfliktfreie Lösung. Den damaligen Bürgermeister Klaus von Dohnanyi, der die Verhandlungsoption gewählt hatte, kostete das den politischen Kopf, und der Verlag kam schließlich unterhalb des Michels am Baumwall unter.

Der Blick nach Berlin

Während viele in Senat und Hamburger Verwaltung auf die harte Räumungs-Nummer setzten, lernten andere aus Berlin: Sie schufen ein Förderprogramm zur Legalisierung von besetzten Häusern und zur Instandsetzung und Erhalt preiswerten Wohnraums: Das Programm alternativer Sanierung, das genau so funktionierte wie das Instandsetzungsprogramm in Berlin: Wenn der Besitzer zustimmte und die Besetzer willig waren, in Eigenarbeit an der Instandsetzung „ihrer“ Häuser mitzumachen, war die Stadt in manchen Fällen bereit, Sanierungsmittel zur Verfügung zu stellen. Vereinfacht formuliert: Die Besetzer sollten arbeiten, statt der Politik Probleme zu bereiten. Das war immerhin ein Angebot, das man klugerweise damals in manchen Fällen nicht ablehnen konnte, weder in Berlin noch später in Hamburg.

In dieser Situation trat STATTBAU HAMBURG 1985 als neuer Akteur auf

die stadtentwicklungspolitische Bühne, um die Kommunikation zwischen Besetzern, Hauseigentümern und der Stadt zu organisieren. Gegründet von den drei gemeinnützigen Vereinen Mieter helfen Mietern, Netzwerk Selbsthilfe Hamburg und Autonome Jugendwerkstätten Hamburg dümpelte die junge Stadtentwicklungsgesellschaft bis 1987 hin. Erst dann gab es eine institutionelle Förderung von Seiten der Stadt Hamburg und damit eine echte Chance, Projekte zu realisieren. Anfänglich wurde STATTBÄU von allen Seiten kritisch beäugt. Schnell konnte sich das engagierte Unternehmen als Mittler zwischen den Konfliktparteien eine unangefochtene Position erarbeiten. Das zeigte sich daran, dass die Anfragen bald von allen Seiten kamen: aus Politik und Verwaltung, besonders aber von interessierten Wohngruppen.

Wohnprojekte für Hausbesetzer

1987 waren mithin die finanziellen und fachlichen Voraussetzungen geschaffen, Wohnprojekte auf den Weg zu bringen – und auf einmal konnte geplant und gebaut werden, wo vorher jahrelang Stillstand geherrscht hatte. Mit der Instandsetzungsförderung im Rücken hat STATTBÄU die ersten Wohnprojekte im Altbau mit Beteiligung der Nutzer an der Planung, mit praktischer Selbsthilfe in der Bauzeit und Selbstverwaltung während der Nutzung umgesetzt. Junge Wohnungsbaugenossenschaften wurden gegründet, um die Vorstellungen vom selbstverwalteten und nachbarschaftsorientierten Wohnen einer angemessenen Trägerform zu sichern. Die stadteigene Wohnungsgesellschaft SAGA und klassische Genossenschaften hielten sich damals sehr zurück, wenn es um Trägerschaften für besetzte Häuser und Selbstverwaltung der Nutzer ging. Es entstanden daher in Eigenregie spannende Hausprojekte in der Großen Freiheit auf St. Pauli, in der Chemnitzstraße in Altona-Nord, in der Schmilinskystraße in St. Georg und in der Schanzenstraße im Schanzenviertel, um nur einige zu nennen.

Zusammen mit Berlin entwickelte sich Hamburg zu einem Experimentierfeld der Stadtsanierung. STATTBÄU wurde dabei zu einem zentralen fachpolitischen Akteur, der Konflikte lösen



Foto 2: Platz für viele Kinder – Wohnprojekte als Familienpolitik

Foto: Carsten Dohse

half und den jungen Menschen zur Seite stand, wenn es um die konkrete Umsetzung ihrer Wohnvorstellungen ging. Das Wort „Abriss“ verschwand für ein Jahrzehnt aus dem Vokabular der Stadtsanierer.

Die Mauer fiel, Hamburg boomte

Als die Wiedervereinigung kam und die Handelsschranken zum osteuropäischen Raum wegfielen, wurde Hamburg in den 90ern zu einem der Gewinner dieses politischen Prozesses. Die Wirtschaft boomte, der Handel in den Osten legte zu und die Bevölkerung wuchs vom niedrigsten Stand im Jahr 1986 (1,57 Mio Einwohner) auf 1,71 Mio Einwohner im Jahr 1996, also um fast 10 %. Der Wohnungsmarkt wurde immer enger, auch weil der Flächenverbrauch pro Person anstieg. Alles, was irgendwie zu vermieten war, ging weg. Wohnungsbesichtigungen damals waren so gut besucht wie Demonstrationen heute. Das waren fette Jahre für die Wohnungswirtschaft. Der Hamburger Senat musste seine Neubauförderung steigern – und die Wohngruppenprojekte wollten auch daran teilhaben. Die mit Selbsthilfe sanierten Wohnprojekte in den vormals besetzten Häusern erwiesen sich als sehr erfolgreich. Aus anderen Teilen der Bundesrepublik kamen Architekten, Planer, Politiker und Verwaltungsfachleute, um sich darüber zu informieren.

Wohnprojekte für junge Familien

Vor allem Haushalte in der Familiengründungsphase forderten nun Wohnprojekte im Neubau. In der Hamburger Verwaltung und auch teilweise in der Politik hatte sich mittlerweile das Verhältnis zu neuen Wohnformen versachlicht. Vor allem dank des Engagements des damaligen Staatsrats in der Baubehörde, Dr. Knut Gustafsson, wurde der öffentlich geförderte „soziale“ Wohnungsbau geöffnet. 1992 konnte STATTBÄU mit dem ersten Projekt des Vereins WGJA auch sein erstes gefördertes Wohnprojekt im Wohnungsneubau realisieren. Mit den verschiedenen nachfolgenden Bau- und Hausgemeinschaften in Ottensen auf dem Zeisegelände ging es weiter. Die autofreie Siedlung in der Saarlandstraße ist eines der vielfältigsten und größten Wohnprojekte von STATTBÄU im Neubau, weitere Projekte gingen in Bau oder sind zur Zeit in Planung.

Damit ging Hamburg bundesweit einen neuen Weg. Mit seinen geförderten Wohnprojekten im Neubau wollte die Politik Bewohner in der Stadt halten, die ansonsten ins Umland abgewandert wären. Wohnprojekte für Jung und Alt oder für Alleinerziehende entstanden, in die oft auch neue Wohnformen für Behinderte integriert wurden. Immer noch blieben die klassischen Träger der Hamburger Wohnungsversorgung, die Genossenschaften, reserviert. Deswegen hat STATTBÄU mit den Wohnprojekten viele neue Wohnungsgenossenschaf-



Foto 3: De olen Smugglers – Neue Wohnformen für alte Menschen

Foto: Josef Bura

ten gegründet und Hamburg zur Boomtown der Neuen Genossenschaftsbewegung gemacht.

Neues Wohnen im Alter

Die Erfolge und die Qualitäten dieses Hamburger Segments der Wohnungsbauförderung waren so offensichtlich, dass in der damaligen Baubehörde 2003 eine eigene Stelle für die Förderung von Bau- und Hausgemeinschaften geschaffen wurde – die Agentur für Baugemeinschaften. Mit einem besonderen Programm für selbstverwaltetes Wohnen in genossenschaftlichem und im privaten Eigentum hat das Land Hamburg zusätzlich eine Förderung aufgelegt, die genauer auf die Förderbedarfe von Wohnprojekten eingeht. Das waren Entwicklungen, die STATTBÄU maßgeblich beeinflusst hat.

Ende der 90er Jahre und bis jetzt änderte sich die Nachfrage noch einmal. Heute kommen vor allem auch Menschen zu STATTBÄU, die neue Wohnformen als Alternativen gegen Alleinsein und Altersheim suchen. Wohnprojekte sind aus der Nische des Exotischen herausgetreten – immer mehr Menschen begreifen, dass Wohnen in den sozialen Netzwerken eines Wohnprojekts eine persönliche Chance für sie sein kann.

STATTBÄU hat zusätzlich, um den existierenden Wohnprojekten ihre Aufgaben der Selbstverwaltung zu

erleichtern, als Gesellschafter die Gründung der „P99 Gebäudeverwaltungs-GmbH“ betrieben und damit eine Einrichtung geschaffen, die inzwischen bundesweit vor allem Wohnprojekte bei Verwaltungsaufgaben fachlich kompetent unterstützt.

Neue Wohnformen jetzt bundesweit diskutiert

Neue Interessenten verlangen nach neuen Wegen: Eigentumsbildung in privater Hand ist heute auch in Wohngruppen möglich, Kooperationen von Wohngruppen mit Dachgenossenschaften und von Wohngruppen mit klassischen Wohnungsgenossenschaften nehmen zu. Klassische Wohnungsgenossenschaften haben Wohnprojekte als Thema entdeckt.

Wenn man in anderen Teilen der Bundesrepublik über STATTBÄU, Wohnprojekte und die Vielfalt der Hamburger Projekte berichtet, fragen sich viele Zuhörer, ob Hamburg in einem anderen Land liegt. Denn nirgendwo sonst gibt es so viele aufregende Wohnprojekte und eine solche Kultur von Interessierten und Fachleuten, die gemeinsam daran arbeiten, neue Wohnformen zu entwickeln wie in Hamburg. STATTBÄU ist mittendrin und hat fast 2/3 aller ca. 110 neuen Wohnprojekte, die es in Hamburg gibt, betreut.

Für das zuständige Ministerium in Kiel war STATTBÄU in den letzten Jahren als Berater tätig, um auch dort die Chancen für die Umsetzung von Wohnprojekten zu verbessern. Erste genos-

senschaftliche Projekte sind jetzt auch in Schleswig-Holstein auf den Weg gebracht.

Raus aus der Nische – aber gleich rein in die HafenCity?

Was mit Hausbesetzungen anfang, hat sich verbreitert. Das Bedürfnis nach neuen Formen des Wohnens in verbindlichen nachbarschaftlichen Bezügen ist gesellschaftsfähig geworden. Erstmals ist ein Wohnprojekt für jung und alt, das „Wohnprojekt 13“ in der Eimsbütteler Telemannstraße als einziges Hamburger Bauvorhaben beim bundesweit renommierten Bauherrenpreis 2004 mit einer Auszeichnung versehen worden. Die Qualitäten der neuen Wohnformen werden auch anderswo wahrgenommen.

20 Jahre STATTBÄU sind ein Stück Stadtgeschichte Hamburgs und ein Beitrag zur Wohnreformbewegung in der Bundesrepublik. Viele blicken inzwischen interessiert auf die neuen Wohnformen in Hamburg, um davon zu lernen.

Und übrigens: Die Häuser der Hafenstraße sind inzwischen fertig saniert. Das haben überwiegend die Bewohner in Selbsthilfe geleistet – und STATTBÄU hat sie dabei unterstützt. Die Wohnungsgenossenschaft St. Pauli Hafenstraße, gegründet von Bewohnern und Unterstützern, hat inzwischen auch ein Neubauprojekt am Pinnaßberg realisiert und plant mit STATTBÄU ein weiteres.

Ob STATTBÄU jetzt gleich auch mit Wohnprojekten in die HafenCity – neben Elbphilharmonie und Marine-museum, Ozeanarium, Überseequartier und Kreuzfahrtterminal muss, ist noch nicht ausgestanden. Einige Wohngruppen wollen dahin – viel Geld müssen sie mitbringen und die Kriterien für Architektur und Nutzungskonzept mit der Realisierung nutzerorientierter Planung nicht unbedingt kompatibel. Ob man dort inmitten narzistisch anmutender moderner Architekturvielfalt ausreichend soziale Wohnqualität erwarten darf, ist fraglich. Man kann beruhigt sein: Hamburg hat noch viele andere Stadtteile, die Wohnprojekte gut vertragen können.

Josef Bura ist seit Gründung Mitarbeiter der STATTBÄU HAMBURG GmbH

Rezensionen

Winfried Nerdinger (Hrsg.)
Frei Otto. Das Gesamtwerk

Leicht Bauen – Natürlich Gestalten

392 Seiten, 200 Farabbildungen,
200 s/w-Abbildungen, 200 Zeichnungen
ISBN 3-7643-7233-8; 78,00 Euro
2005. Birkhäuser – Verlag für Architektur

Frei Otto ist einer der innovativsten Architekten der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Sein Interesse galt der Entwicklung von Strukturen auf der Grundlage der Erforschung von Naturformen. Das mündete in zahllosen Experimenten, die – anders als heute möglich – noch am Modell erprobt werden mußten, und in vielen Projekten weltweit. In Deutschland kennen ihn die meisten vom Münchner Olympiastadion.

Es ist naheliegend, dass Frei Otto auch ein Pionier für ökologischen Wohnungsbau geworden ist. Zum Beispiel entwarf Frei Otto für die Internationale Bauausstellung 1987 in Berlin einen Wohnblock in Kreuzberg eine Neubebauung nach den Prinzipien des „natürlichen Bauens“. Viele Ergebnisse der Experimente Frei Otto's wie zum Beispiel die Stellung eines Wohnhauses nach energetischen Aspekten sind in den Kanon von Städtebau und Architektur eingeflossen.

Das gewaltige Werk Frei Ottos liegt jetzt in einem umfangreichen Band vor mit Einzelbeiträgen zu den von Frei Otto bearbeiteten Themen und einem reich bebilderten Dokumentarteil des Gesamtwerks.

Der Band ist nicht nur eine historische Reminiszenz an den innovativen Architekten, sondern er verweist auch auf unerledigte künftige Aufgaben.

Angelus Eisinger

Die Stadt der Architekten Anatomie einer Selbstdemontage

Bauwelt Fundamente Bd. 131; 180 Seiten,
18 s/w-Abb. sowie Zeichnungen
ISBN 3-7643-7064-5; 24,90 Euro
2005. Birkhäuser – Verlag für Architektur

Der Unterschied zwischen Stadtplanern und Architekten ist seit jeher unscharf. Beide strukturieren und formen Raum. Hinzu treten die Geistes und Sozialwissenschaften, die den Raum zunehmend als eine zentrale Kategorie für das Wirtschaften und soziale Leben erkennen und eine Annäherung zu Stadtplanung und Architektur in Theorie und Praxis suchen, was umgekehrt aber nicht der Fall ist.

Die gewaltigen Transformationen, die die Städte heute vollziehen, wird von den Architekten, die sich auch als

Stadtplaner sehen, kaum ernsthaft kommentiert. Eine kleine weltweit agierende Schar von Stararchitekten liefert medial aufbereitete Architekturereignisse, die zum Markenzeichen für ganze Städte werden. Die Anziehungskraft dieser Stararchitekturen ist den Städten willkommen, um in der Konkurrenz der Städte zu bestehen. Mehr und mehr entsteht „Die Stadt der Architekten“, denn selbst im Siedlungsbau meinen manche Städte nicht um die Stars herumzukommen.

Der Autor reflektiert vor diesem aktuellen Hintergrund die Entwicklung des Selbstverständnisses im Städtebau seit den frühen 20er-Jahren bis heute. Es werden die Begriffe, Methoden und Konzepte, die stadtplanende Architekten verwendet haben analysiert. Der Autor: „Gesellschaft ist nicht erst dann Teil des Bauens, wenn Architekten sie in Theoriekonvolute und Manifeste miteinbeziehen ... Jedes Bauen an städtischer Gesellschaft beginnt bei der Übersetzung der Stadt der Diskurse in das Medium der Zeichnung. Diese Übersetzung ist aber nur der erste Schritt zur Stadt in Stein und Glas. Es sind die dem Entwurf nachfolgenden Schritte, die viel zum schwierigen Verhältnis der Stadt der Architekten zu den städtischen Wirklichkeiten beigetragen haben.“

Mitgliedschaft im wohnbund

- Kostenloses wohnbund-Info
- Kostenloser oder preisreduzierter Zugang zu allen unseren Fachveranstaltungen
- Kostenlose Vermittlung von Kontakten bei speziellen fachlichen Fragen aus dem Bereich der Wohnpolitik, Planung, Projekt-, Stadt- und Siedlungsentwicklung (im Rahmen unserer Möglichkeiten)
- Interessante Begegnungsmöglichkeiten in einem Netzwerk von Fachleuten
- Internet-Service für Mitglieder: Homepage und E-Mail im wohnbund-Netzwerk: www.wohnbund.de

Jahresbeitrag

- Regelbeitrag € 95,-
- Studierende/Erwerbslose € 35,-
- Büros und Institutionen nach Vereinbarung

Beitrittsformular siehe Umschlag innen, im Internet abrufen oder bei der Geschäftsstelle anfordern.

Themenschwerpunkt der nächsten wohnbund-informationen in 2006:

- **3/2006 – Ausverkauf kommunaler Wohnungsbestände**



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung



ExWoSt

Modellvorhaben „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“

Aufruf zur Projektmeldung

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) hat – vertreten durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) – das neue ExWoSt-Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“ ins Leben gerufen. Hierfür werden einschlägige Projekte gesucht, die geeignet sind, als Fallstudien ausgewertet oder gegebenenfalls als Modellvorhaben gefördert zu werden.

Im Mittelpunkt stehen solche innovativen Projekte, die einen Generation verbindenden und fachübergreifenden Ansatz verfolgen. Von Interesse sind innovative Ansätze der Projekte in Bezug auf baulich-räumliche Aspekte, Planungsprozesse, Trägerschaft, Finanzierung sowie Einsatz neuer Technologien.

Themenschwerpunkte des Forschungsvorhabens

Das Forschungsfeld ist in drei Themenschwerpunkte gegliedert. Die Themenschwerpunkte orientieren sich an räumlich-baulichen Kategorien, verstehen sich aber zugleich als konkrete, umsetzungsorientierte Verknüpfungen von Wohnungs- und Städtebau mit raumrelevanten Fachpolitiken:

- A** Gemeinschaftseinrichtungen im Quartier – Umbau sozialer Infrastruktur
- B** Gestaltung urbaner Freiräume – Öffentlicher Raum für alle Generationen
- C** Attraktives Wohnen im Quartier – Nachbarschaften für jung und alt

In jedem der drei Themenschwerpunkte werden in einer ersten Phase (Vorbereitungsphase) laufende Projekte und Projektansätze untersucht, in Form von „Projektsteckbriefen“ dokumentiert und ausgewählte Projektvorschläge zu Modellvorhaben vorbereitet. In einer

zweiten Phase (Durchführungsphase) werden Fallstudien vertieft ausgewertet und – im Falle eines Sonderprogramms im Haushalt 2006 – ausgewählte Projekte als Modellvorhaben finanziell gefördert, wissenschaftlich begleitet und ausgewertet.

Projektmeldungen bitte unter: projektvorschlag@stadtquartiere.de beziehungsweise bei den AnsprechpartnerInnen für die drei Themenschwerpunkte (siehe unten). Die Information über die für die Projektmeldungen notwendigen Angaben erhalten Sie bei den AnsprechpartnerInnen für die drei Themenschwerpunkte.

Bearbeitung der Themenschwerpunkte

A Gemeinschaftseinrichtungen im Quartier – Umbau sozialer Infrastruktur

Bearbeitung: plan zwei – Stadtplanung und Architektur
Ansprechpartnerinnen: Frau Klehn, Frau Schlomka
Telefon +49 (0)511-27 94 95-3
E-Mail: gemeinschaftseinrichtungen@plan-zwei.com

B Gestaltung urbaner Freiräume – Öffentlicher Raum für alle Generationen

Bearbeitung: bgmr – Becker Giseke Mohren Richard – Landschaftsarchitekten
Ansprechpartner: Herr Becker
Telefon +49 (0)30-2 14 59 59-0
E-Mail: becker@bgmr.de

C Attraktives Wohnen im Quartier – Nachbarschaften für jung und alt

Bearbeitung: empirica – Stadtforschung und Beratung
Ansprechpartnerin: Frau Heckenroth
Telefon +49 (0)228-9 14 89-10
E-Mail: heckenroth@empirica-institut.de

Weitere **Informationen** zum Forschungsfeld sind zu finden unter:
www.bbr.bund.de/exwost/forschungsfelder/035_start.html

Bei Bedarf bitte kopieren und an wohnbund e.v. schicken:

wohnbund e.v.
Aberlestr. 16/Rgb.
81371 München

BEITRITTSERKLÄRUNG

Ich/wir möchte/n Mitglied im wohnbund e.v. werden

Name		Vorname:	
Firma/Büro/Institution			
Straße/Hausnummer		PLZ	Ort
Tel (Büro)	Tel. (priv.)	Fax	

E-Mail:

Die Mitgliedschaft soll gelten Für mich als Person Für die o.g. Institution, die ich hiermit vertrete

Zum Beitragssatz von:

Normalbeitrag 95,- € Ermäßigter Beitrag 35,- € Büros und Institutionen nach Vereinbarung

Ort Datum Unterschrift

Wir bitten um jährliche Zahlung nach Rechnungsstellung oder Teilnahme am Einzugsverfahren, um die Buchungsvorgänge und den Verwaltungsaufwand zu reduzieren.

Wenn Sie am Einzugsverfahren teilnehmen möchten, bitte ausfüllen und zurückschicken:

- Ermächtigung zum Einzug von Forderungen durch Lastschriften -

Name des Zahlungsempfängers: **wohnbund e.v.**

Name und Anschrift der Kontoinhaberin/des Kontoinhabers

Hiermit ermächtige ich Sie widerruflich, die von mir zu entrichtenden Zahlungen für meinen Mitgliedsbeitrag bei Fälligkeit zu Lasten meines Kontos durch Lastschrift einzuziehen:

Kontonummer BLZ Name der Bank

Ort Datum Unterschrift des Kontoinhabers

Wettbewerb „Netzwerk Nachbarschaft“ 2006

BHW und SCHÖNER WOHNEN suchen die engagiertesten und kreativsten Nachbarschafts-Initiativen

Im Jahr 2005 wurden 16 vorbildliche Initiativen für ihr vorbildliches nachbarschaftliches Engagement geehrt. Die Bewerbungen waren so bestechend, dass BHW und SCHÖNER WOHNEN den Wettbewerb in diesem Jahr fortsetzen. Schirmherrin ist Bundesministerin Dr. Ursula von der Leyen „Eine intakte Nachbarschaft ist gelebtes Miteinander – unabhängig von Alter, Geschlecht oder Nationalität“. Dr. Klare, Vorstandsmitglied der BHW wünscht sich, dass sich viele Initiativen beteiligen,

„Sie sollen zeigen, welchen Gewinn – sozial, kulturell und wirtschaftlich – engagierte Netzwerke für jeden Einzelnen darstellen. Der Wettbewerb möchte nachbarschaftliche Initiativen fördern, die Phantasie der Bürger beflügeln und zu mehr Miteinander motivieren. Denn eine gut funktionierende Nachbarschaft kann ganz entscheidend dazu beitragen, soziale Probleme, Gewalt oder Vereinsamung zu verhindern“.



Das ist gefragt

- Nachbarn, die sich gegenseitig unterstützen – zum sozialen und wirtschaftlichen Nutzen aller
- Wohn-, Haus- und Straßengemeinschaften, welche die Lebens- und Wohnqualität aller erhöhen
- Initiativen für ein schöneres Wohnumfeld (gemeinsam begrünte Dachterrassen, Hinterhof-Oasen oder Freizeiteinrichtungen)
- Aktionen für selbst betriebene Kindergärten oder generationenübergreifende Nachbarschaftshilfe
- Initiativen für Haus- oder Straßenfeste, Tauschbörsen, innovative Nachbarschaftsläden oder Vereine

Pro Bundesland wird ein Sieger-Modell prämiert.

Tolle Preise

Die Sieger erhalten Urkunden und Geldpreise im Gesamtwert von 16.000 Euro. Dazu gibt es viele attraktive Sonderpreise – zum Beispiel für die beste Senioren-WG, die kreativste Spielplatz-Initiative oder, oder, oder...

Bewerbung an:

AMG Hamburg
Stichwort „Netzwerk Nachbarschaft“
Goernestr. 30
20249 Hamburg
Oder per E-Mail an
nachbarschaft@amg-hamburg.de.

**Einsendeschluss ist der
30. Juni 2006**

Kontakt:

AMG Hamburg:

Manon Dunkel
manon.dunkel@amg-hamburg.de
040-48 06 50 15

BHW Holding AG

Matthias Schnabel
mschnabel@bhw.de
05151 - 18 41 19

wohnbund e.V.

Aberlestraße 16/Rgb
81371 München

Telefon 089-74 68 96 11

Fax 089-7 25 50 74

E-Mail: info@wohnbund.de

Web: www.wohnbund.de