Solide Basis oder Kaltfront – Was passiert eigentlich im Erdgeschoss?

Text **Ariella Masboungi**

Eine detaillierte Planung der Gestaltung und Nutzung von Erdgeschosszonen in Neubaugebieten findet oft nicht statt. Ein Plädoyer für eine neue Entwurfs- und Ideenvielfalt mit Blick auf Frankreich

Das Erdgeschoss ist für den Charakter, die Identität und den Nutzwert einer Stadt prägend. Es bildet den Übergang zwischen öffentlichem und überbautem Raum, und an dieser Schnittstelle in der ebenerdigen Sockelpartie ist der Schauplatz für urbanes Leben und vielfältige Nutzungen – hier spielt sich das ab, was Stadt ausmacht.

Bestandsaufnahme

Sowohl in den Entwürfen der Architekten und Stadtplaner als auch in den historisch gewachsenen Innenstädten werden aber heute die Erdgeschosse allzu oft links liegen gelassen. Die offenkundige Vernachlässigung dieser Zone bei Wohn- und Bürohäusern oder öffentlichen Großbauten ist allgegenwärtig. Die Erdgeschosse sind auf ihre Funktion als Eingangsflächen reduziert oder werden für die Haustechnik genutzt. Dem öffentlichen Raum kehrt man damit den Rücken zu, die Erdgeschosse fungieren als Barriere zwischen dem privaten Charakter des Gebäudeinneren und dem öffentlichen Leben der Straße. Die Erdgeschosse sind aber auch ein Indikator für die wirtschaftliche Gemengelage. Hier zeigt sich der starke Druck privater Geschäftsinhaber ebenso wie die wachsenden ökonomischen Spannungen zwischen Zentrum und Randgebieten und den vielen damit einhergehenden Veränderungen. Wohlstand oder Verfall – die wirtschaftliche und soziale Situation lässt sich unmittelbar an der Belegung der Sockelzone ablesen. Wenn aber heute statt der örtlichen Hauptstraße die Malls angesteuert werden, deren Betreiber zunehmend die Trumpfkarte attraktiver Freizeitangebote ausspielen, sind besonders Kleinstädte und dörfliche Zentren massiv betroffen.

Cars don't shop…

Voraussetzung für ein Umdenken ist ein radikaler Perspektivenwechsel bei städtebaulichen und stadtpolitischen Maßnahmen zugunsten der Erdgeschosszonen. Wie lassen sie sich reaktivieren, um den urbanen Kontext konsequent attraktiv zu machen? Das bedeutet nicht zuletzt die Absage an das Auto, durch das die Struktur der europäischen Städte so lange geprägt war. Der autofreundliche, funktionale Städtebau hat aus den Erdgeschossen eine Art Abfallprodukt oder bestenfalls technisches Nutzobjekt gemacht, und er hat sie darauf festgeschrieben.

Das vielbeschworene „städtische Lebensgefühl" in den Innenstädten wie auch in den Außenbezirken für den Fußgänger wieder erlebbar machen: Diese Zielsetzung erklärt den Gebäudesockel zum eigenständigen Entwurfsraum, sie koppelt den Gedanken der sanften Mobilität und das Zu-Fuß-unterwegs-Sein an eine neue Wertschätzung des städtischen Raums. So geht das angelsächsische Konzept der „walkable city" von der Idee aus, dass Geschäftsstraßen Fußgänger bevorzugen müssten: „Cars don't shop, people do!" Was, wenn dieser Grundsatz schlicht für alle urbanen Kontexte gelten soll, ob nun kommerziell oder nicht? Den Raum eigens für Menschen zu denken, die zu Fuß unterwegs sind, gibt ihm in jedem Fall ein neues Gesicht und stößt ein Umdenken bei Gesetzgebern und Planern an. Eine solche Entwicklung ist für eine ganze Reihe von innerstädtischen Situationen fraglos sinnvoll, doch reicht das aus? Viele weitere städtische Quartiere, die Vorstädte und die großen Einzugsbereiche in der Region bleiben weiterhin vom Auto bestimmt, ja sind von ihm abhängig.

Paradigmenwechsel

Um das, was das städtische Umfeld ausmacht, restaurieren bzw. künftig besser planen zu können, sind mehrere Veränderungen nötig: Aus dem Erdgeschoss muss eine eigenständige Planungsaufgabe werden. In den städtebaulichen bzw. architektonischen Überlegungen sind sie viel zu selten ein Thema. Der Sockel ist ein fragiler Raum im Kreuzfeuer von technischen Anforderungen und kurzfristigen Änderungen in Nutzungskonzept und Finanzplanung. Um das Potenzial der Erdgeschosse auszuschöpfen, gilt es, ein ganzes Bündel an unterschiedlichen Faktoren im Blick zu behalten. Damit wird es zum Ausgangs- oder Schnittpunkt für eine übergreifende städtebauliche Politik, denn es wird zum Komplizen des öffentlichen Raums, für Neuordnung, Aufwertung, Wohnen und Einzelhandel – gerade im nachhaltigen Bauen. Abgeordnete, Investoren, Städteplaner und Unternehmer sind gefragt. Totschlag-Argumente wie „allgemeine Marktlage" oder „besondere Umstände" gelten nicht. Die Akteure müssen die ausgetretenen Pfade verlassen und neue Szenarien erfinden.

Des Weiteren soll nicht aus jeder Erdgeschossfläche ein Ladengeschäft werden: Die kommerzielle Nutzung ist nicht immer gleich ein sicheres Geschäft, es gibt Veränderungen im Käuferverhalten, es gibt die Konkurrenz.

Neubauquartier der städtischen Planungsgesellschaft Samoa auf der Ile de Nantes, die der Innenstadt vorgelagert ist. Auch hier zeigt sich das Problem, ein Quartier mit lebendiger Erdgeschosszone zu entwickeln.
Foto: Luc Boegly

Oft werden in Neubauquartieren nur sehr reduziert Öffnungen zur Straße geplant, so auch bei diesem Wohnblock auf der Ile de Nantes.

Totschlag-Argumente wie „allgemeine Marktlage“ und „besondere Umstände“ gelten nicht. Die Akteure müssen die ausgetretenen Pfade verlassen und neue Szenarien erfinden

Oberstes Ziel für Projektentwickler und Investoren muss also sein, Keimzellen für eine lebendige Infrastruktur im Quartier zu entwickeln, und dies auch jenseits vom Kommerz: Es geht darum, wie alternative Nutzungsprogramme aufgelegt, wie Dienstleistungsoptionen, Werkstätten und Mikro-Zentren gefördert werden; es geht um die bauliche Konzeption des Sockelgeschosses, um ebenerdige Wohnangebote, um großzügige Raumhöhen für eine flexible Nutzung, um offene, transparente Eingangsbereiche und um Programme, die sich zum städtischen, öffentlichen Raum hin öffnen. Mit der planerischen Gestaltung der Gebäudesockel lässt sich auch eine spätere Differenzierung fördern, insbesondere wenn man das Potenzial unterschiedlicher Geschossigkeit ausschöpft wie etwa Hoch- und Tiefparterres oder Galerie-Halbgeschosse. Eine große Bandbreite an Vorschlägen ist bereits auf dem Tisch, und sobald die Programme von unabhängigen Initiativen ausgehen, die häufig deutlich erfindungsreicher sind, als es die traditionelle Palette der Nutzungsprogramme hergibt, potenziert das die Vitalität der Erdgeschosszone.

Neue Programme durchsetzen

De facto stehen in den seltensten Fällen bereits mit der Schlüsselübergabe die künftigen Nutzer der Erdgeschosszonen fest; man muss abwarten, bis die Baustellen abgewickelt sind und der Alltag Einzug hält. Passende Nutzungsprogramme brauchen Zeit. Man muss nachjustieren können, allzu strikte, vorab festgeschriebene Regelwerke sind hinderlich für einen Ort, der für individuelle Aneignung und soziale Interaktion offen ist. Pop-up-Stores, Kioske, Zwischennutzungen sind programmatische Vorlagen, mit denen sich Funktionen während solcher Latenzzeiten bei der Inbetriebnahme neuer Quartiere testen lassen. Für eine neue Wertschätzung der Erdgeschosse braucht es Spielregeln im Sinne nachträglich möglicher architektonischer Eingriffe, es braucht den Abstand von eingefahrenen Gewohnheiten und Platz für Eigeninitiative. Neue Formen der Erwerbsarbeit wie Coworking, offene Werkstätten oder FabLabs verändern die bestehende städtische Struktur auf informelle, also eben nicht planbare Art und Weise, und solche Nutzungen lassen sich zunächst in einer Übergangsphase ausprobieren und können, falls passend, schließlich als feste Mietverhältnisse etabliert werden. Denkbar wäre sogar eine gesetzliche Verankerung solcher Alternativformen nach dem Beispiel von New York, wo Stadterneuerungsprojekten die Revitalisierung des städtischen Raums auf Straßenebene nunmehr als Auflage mitgegeben wird.

Städte gründen sich traditionell auf dem Handel, der öffentliche Raum war schon immer Umschlagplatz für Information und Güter. Sicherlich ist der Gemeinplatz von der flächendeckend kommerziell erfolgreichen Erdgeschosslösung weiterhin gültig, doch bietet die fortdauernde Umstrukturierung des Einzelhandels durch die übermächtige Dominanz der großen Anbieter und der Einkaufszentren oder des Internet-Handels keinen Anlass, von den jetzt neu entstehenden Erdgeschossen jene florierenden Ladenzeilen zu postulieren, von denen jeder Investor träumt.

In den Innenstadtvierteln oder bei Stadterneuerungsprojekten sind besondere Maßnahmen und Erfindergeist gefragt: Projektentwicklern fällt eine maßgebliche Rolle zu sowohl bezüglich der architektonischen Qualität als auch hinsichtlich größerer Eigeninitiative. Genau das ist im neuen Quartier Paris Rive Gauche oder im neuen Quartier Andromède in der Großregion Toulouse passiert. Hier kaufen die Projektentwickler selbst die Erdgeschosse auf, wobei ein doppeltes Kalkül in die Planungen mit einfließt: Einerseits haben die jeweils auf Wohnen oder Büros spezialisierten Vermarkter kein kommerzielles Grundlagenwissen und wollen sich daher nicht für Ladenflächen der Erdgeschoss-Lagen engagieren. Andererseits melden sich Geschäftsleute in der Regel erst dann, wenn das Quartier bereits bezogen ist. So kauft der Entwickler die Erdgeschosszonen selbst und gibt Interessenten Zeit, die gewünschten Geschäftsmodelle zu finden, für die er dann die Infrastruktur schafft. In Toulouse verwaltet eine auf diesen Geschäftszweig spezialisierte Agentur alle Erdgeschosse des zentralen Platzes der neuen Ecocité – wobei der unmittelbare Einzugsbereich ebenso berücksichtigt wird wie die architektonische Konzeption. Das Vorreitermodell für eine solche unterstützende Zwischenetappe lieferte die Stadt Birmingham. Hier behielt sich der Investor die Verfügung über die kommerziellen Flächen vor, mit einer klar definierten Politik des Ausgleichs sorgte er für die Belebung der ebenerdigen Flächen, die sich an der Qualität der baulichen Interventionen und des übergeordneten Nutzungsprogramms orientiert. Die Qualität der Erdgeschossnutzungen garantiert ein hohes Niveau für das Gesamtprojekt und kommt damit allen Beteiligten zugute.

Dennoch: Die Gefahr für einen banalen und wenig attraktiven Ort bleibt weiterhin hoch. In Romainville, Département Seine-Saint-Denis, geht der Stadtplaner Bernard Reichen gegen die flächendeckende Gleichmacherei der Malls an. Er führte weithin sichtbare „Folies“ oder Pavillon-Bauten ein, die innovative Angebote beherbergen sollen. Ganz generell verteidigt er die „kleinen Interventionen“ gegenüber den „großen Investitionen“ im Rahmen eines städtischen Engagements. Das Gleichziehen von Einzelhandel mit ernst gemeinten Nachbarschaftsinitiativen bleibt ein erstrebenswertes, aber schwer zu verwirklichendes Ziel. Dem haben sich die Stadt Paris und

Die Reaktivierung des früheren Werft- und Hafenstandorts auf der Ile de Nantes ist im vollem Gange. Leben im Erdgeschoss ist kaum zu finden.
Fotos: Luc Boegly

Das Kulturzentrum „La Fabrique“ ist einer der neuen Treffpunkte auf der Ile de Nantes. Es wurde von den Architekten Tetarc (Michel Bertreux) konzipiert.

die Entwicklungsgesellschaft Semaest mit ihrem Programm verschrieben, das darauf abzielt, eine Verödung oder Über-Spezialisierung einzelner Straßenzüge zu stoppen. „Vital'Quartier“ kauft aufgelassene Handelsflächen auf und teilt sie nach einer Sanierung dem erwünschten Typus von Nutzern neu zu. Dieses Programm wird über öffentliche Gelder finanziert, und selbst wenn manchem der Verdacht auf Bestechlichkeit naheliegen mag – es geht tatsächlich sauber zu, anders als in vergleichbaren Programmen, wie zum Beispiel in Marseille.

Eine größere Diversität zu erreichen, bleibt das Kernproblem. Dass sich das Angebot für die Erdgeschosslagen nur an die bekannte Klientel wendet, anstelle etwa Handwerk, Dienstleistungen oder auch Kunstgewerbe einzubinden, ist weiterhin gang und gäbe. Es gibt einzelne Ausnahmen, wie in Paris Rive Gauche zugunsten kleiner Gastronomiebetriebe, die in erster Linie auf Studenten ausgerichtet sind. Ermöglicht wird dies durch – sachlich nachvollziehbare – Mietnachlässe seitens der Entwickler, in den vorlesungsfreien Sommermonaten etwa. Diese Regelung geht in die Mietplanung der Verwaltungsgesellschaft ein. Ein solches an der Nachfrage orientiertes Verfahren würde sich teils auch in größerem Maßstab empfehlen, wenn es gilt, eine soziale Belebung in neu entstehenden Quartieren oder im Bestand sicherzustellen, denn gerade das kleine Gewerbe ist entscheidend für den Erhalt von Stadt und das Funktionieren des Quartiers. Paris und viele Großstädte, z.B. Lille, unterstützen inzwischen die Gründung von Coworking-Spaces oder FabLabs; gerade die Erdgeschossflächen werden häufig von Initiativen genutzt, die auf die wachsende Nachfrage nach einer dezentralen Arbeitssituation ohne feste Arbeitsplatz-Bindung antworten. Dieser neue Rahmen eines städtischen Miteinanders – das diese „Gemeinschaftsnutzungen“ fördert – straft die pessimistischen Stimmen Lügen, die für den öffentlichen Raum und das urbane Leben schwarzsehen. Die Digitalisierung erweist sich im Gegenteil als Träger für ganz neuartige Gemeinschaftsprojekte und zugleich als Motor für ein alternatives Wirtschaftsmodell. Es entsteht eine neue Freizügigkeit, die ohne die bisherige Fixierung auf den Firmensitz des Arbeitgebers auskommt. Eine Freizügigkeit, die auch dazu führt, dass sowohl Konzeption als auch Nutzung von Orten in Bezug auf die Koordinaten „Zeit“ und „Ort“ neu gedacht werden. Auch wenn die Veränderungen noch nicht überall ablesbar sind: ihre Auswirkungen auf den Arbeitsalltag sind längst nicht mehr aufzuhalten.

Wie lassen sich die Mechanismen dieses sich vollziehenden Umbruchs erkennen, wie für die Stadt nutzbar machen? Fragen, denen sich die Städte wie Investoren stellen müssen, wollen sie jenes nachbarschaftliche Miteinander mit „nachhaltiger Entwicklung“ erreichen. Öffentliche Förderungen in diese Richtung sind schon zu erkennen: So lancierte die Aktion „Réinventer Paris“ einen Aufruf an Investoren und Entwickler und fragte nach Entwurfsvorschlägen für Orte, die die Stadt zum Verkauf ausgeschrieben hatte. Die Einreichungen nahmen sich in erster Linie komplexe Flächen vor, wo die Funktionen Arbeit, Handwerk, Gardening und soziale Interaktion zusammengebracht werden konnten – mit lebendig gestalteten Erdgeschosszonen.

Gebrauchsanleitung

Für eine Umsetzung der aufgezeigten Zielsetzungen braucht es gewisse Voraussetzungen: Synergien zwischen öffentlichem und privatem Investment sind unerlässlich. Erdgeschosse sind keine reinen Anlageobjekte, es gilt zu akzeptieren, dass es Langzeitinvestitionen braucht. Um die nötige Diversität zu erreichen, muss man erfinderisch sein im Entwickeln von Finanzierungskonzepten, denn oft schafft das, was die geringste Rendite abwirft, den größten Wert. Es gibt im Grunde keine technischen oder gesetzlichen Einschränkungen für bessere Konzepte in den Erdgeschosslagen. Doch das nötige Know-how muss vertieft und vor allem wirksam kommuniziert werden. Das gilt sowohl für die öffentliche Hand als auch für die privaten Betreiber: jeder muss über den gewohnten Rahmen hinaus denken. Es gilt, die Besonderheit der Erdgeschosse schätzen zu lernen, ihre Belebtheit, das Temporäre, die Aneignung. Es ist eine andere Ordnung, eher eine Unordnung, die Planer, Eigentümer, Nutzergemeinschaften, Behörden nicht gewohnt sind, noch nicht.

Fazit

Erdgeschosse sind eine wirtschaftliche Ressource, gerade in schwierigen Quartieren. Und: Aktive Erdgeschosszonen bieten eine selbstverständliche Sicherheit ohne Absperrungen oder Zwänge, wie es die Soziologin Jane Jacobs in „The Death and Life of Great American Cities“ umfassend nachgewiesen hat. Der Einzelhandel führt darüber hinaus zu einer Form von nachbarschaftlicher Nähe, die den aktuellen städtebaulichen Entwürfen in ihrer überdimensionierten Maßstäblichkeit abgeht. Der Stadtplaner Manuel de Solà-Morales mahnt eine Neubetrachtung von Größenverhältnissen und Gebäudeabständen an, und er hat recht, wenn man sich anschaut, wie viele Plätze und Straßen das Ziel einer belebten urbanen Umgebung verfehlen.

Aus dem Französischen von Agnes Kloocke

Um die nötige Diversität zu erreichen, muss man erfinderisch sein im Entwickeln von Finanzierungskonzepten, denn oft schafft das, was die geringste Rendite abwirft, den größten Wert

Bürobau des Energieversorgers Erena auf der Ile de Nantes. Trotz aller Bemühung der Stadt, ein neues gemischtes Quartier zu schaffen, ist das Erdgeschoss oft ohne Reiz.
Fotos: Luc Boegly