



Zunächst hatte der Bauträger nur einen Wohnbau vorgesehen. Nach einer Intervention der Bewohner wurden Spielplatz und Wohngebäude gemeinsam entwickelt.

Fotos: Ariel Ramírez; rechts Parkplatz: BCQ

## Existierende Wohnquartiere | Public Space umarbeiten



1



2

### Parkplatz wird Wohnbau plus Spielplatz. Barcelona | 2010–12

„Unsere Aufträge erhalten wir üblicherweise über Wettbewerbe. Bei diesem viergeschossigen sozialen Wohnbau im Stadtteil Badalona war es anders. Als wir den Bauplatz besichtigten wussten wir schon, dass wir das Haus mit seinen 12 Wohnungen auch bauen konnten. Der Standort war eine Brache auf einem dreieckigen Grundstück, auf dem sich informelles Parken breitgemacht hatte (1). Die Autos sahen aus, als würden sie dort seit Jahren stehen. Es gab eine Bar mit einem andalusischen Club, geschmückt mit Flaggen; daneben zwei weitere Bars, hier mit Wimpeln aus der Extremadura und aus Murcia. Die Häuser rund um den Platz stammen aus der ersten Migrationswelle der 60er Jahre, gebaut von Leuten, die damals aus Andalusien und Murcia nach Barcelona kamen. Die Hausfassaden sind bunt, zusammengesetzt aus einfachen Materialien. Städtebaulich fehlt es an Hierarchie. In Gesprächen mit den Bewohnern wurde schnell klar, dass der neue Wohnbau willkommen sein würde – vor allem aber sollte der Platz endlich aufgeräumt werden. Das war zu verste-

hen, die Bewohner hatten recht. Wir schlugen unserem Bauherrn vor, das Wohnhaus und den öffentlichen Spielplatz (2) als Ensemble zu entwerfen. Das wurde akzeptiert. Bei den Gesprächen zwischen Nachbarschaftskomitee und Stadtverwaltung waren wir nicht dabei, aber auch dort ging der Plan durch. Proteste hatten wir erwartet, als wir vorschlugen, sowohl Haus als auch Platz in kräftigem Rot auszuführen, doch: allgemeine Zustimmung. Stattdessen wurde kritisiert, dass die Eingangstür zu massiv und die Fensterläden zu verschlossen wirkten – kulturelle Differenzen in der Nachbarschaft. Die wichtigste Entscheidung für die Aktivierung des Platzes betrifft jetzt die Frage, was künftig im Erdgeschoss passieren wird. Zurzeit ist noch alles verrammelt. Wir wünschen uns eine Bar oder einen Laden, irgendwas mit öffentlicher Funktion. Aber diese Entscheidung hängt, wie einige andere wichtige Dingen auch, leider nicht von uns ab.“

*Projektbeschreibung nach einem Interview mit dem Architekten KG*

#### Architekten

Toni Casamor, BCQ Architecture, Barcelona



Lageplan im Maßstab 1:5000

## Nachbarschaft auf Industriebrache Köln-Ehrenfeld | 2011–15

Ehrenfeld im Westen des Kölner Zentrums ist ein heterogener, aber auch lebendiger Stadtteil. Geprägt vom Wachstum der Stadt im Industriezeitalter, bilden gründerzeitliche Wohnhäuser, Baulücken, Industriebrachen und die Zeugnisse des Sozialen Wohnungsbaus der Nachkriegsjahrzehnte ein bunt gemischtes Stadtbild, das von Menschen aus vieler Herren Länder belebt wird. Dank dieser Lebendigkeit, aber auch auf-

grund der meist noch erschwinglichen Mieten ist Ehrenfeld in den letzten Jahren auch für neue Schichten als Wohnort attraktiv geworden. Die städtische GAG Immobilien AG hat bereits vor einigen Jahren eine Industriebrache am Grünen Weg und eine benachbarte Freifläche am Melatengürtel erworben, um hier ein gemischtes Quartier zu entwickeln. Die Nachbarschaft ist gewerblich geprägt (1), doch kann das Areal am Melatengürtel mit etablierten Lagen verknüpft werden. Dieser „Eingang“ ins neue Stadtgebiet soll deshalb die neue Spielstätte des Kölner Künstler Theaters aufnehmen. Außerdem sollen

eine Kindertagesstätte, eine Demenz-Wohngruppe, Büroflächen und kulturelle Angebote ins Viertel integriert werden.

Die ersten beiden Bauabschnitte am Melatengürtel sehen derzeit ihrer Fertigstellung entgegen und lassen das gestalterische Prinzip bereits erkennen: ein Ensemble aus frei stehenden Gebäuden von unterschiedlicher Höhe (drei bis acht Geschosse) mit farbig teils sehr lebhaft gestalteten Putzfassaden (4). Auf dieser Teilfläche des insgesamt rund 25.000 Quadratmeter großen Areals entstehen 66, teilweise geförderte Wohnungen. Seit Anfang des Jahres wird auch am Grünen Weg gebaut.

Die städtebauliche Planung lag in Händen des Kölner Büros ASTOC, für die Architektur der einzelnen Gebäude sind außerdem die Kölner Architekten Molestina und Lorber+Paul verantwortlich; die Freiraumgestaltung haben die Düsseldorfer Landschaftsarchitekten Scape übernommen. Die zueinander versetzt auf dem Grundstück angeordneten Gebäude bilden unterschiedlich dimensionierte Freiräume, die dereinst verschiedenen nachbarschaftlichen Aktivitäten bis hin zum Urban Gardening offenstehen sollen. Auftakt dafür war das Projekt „Obsthain Grüner Weg“ des Design Quartiers Ehrenfeld: In Containern wurden schon vor dem ersten Spatenstich Apfel- und Birnbäume gepflanzt, die mit der Fertigstellung der Anlage nach und nach ihren festen Platz im Quartier erhalten – zur allgemeinen Nutzung durch die Bewohner. *ub*

### Architekten

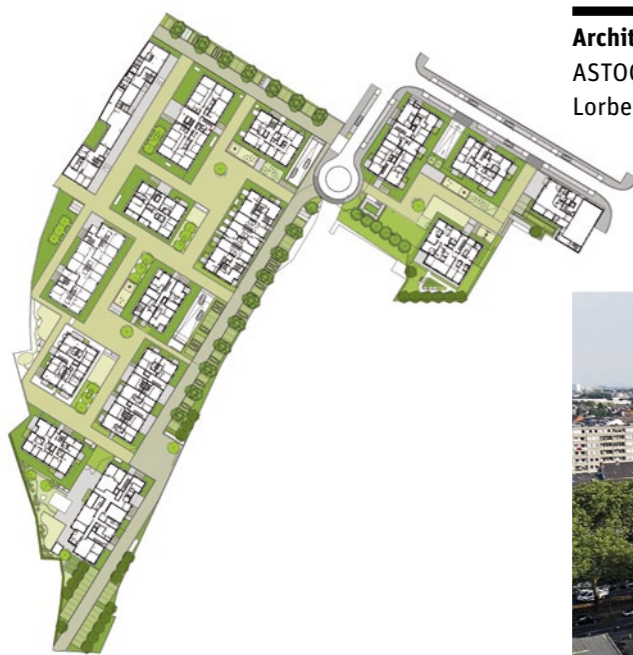
ASTOC, Molestina,  
Lorber+Paul; Köln



1



2

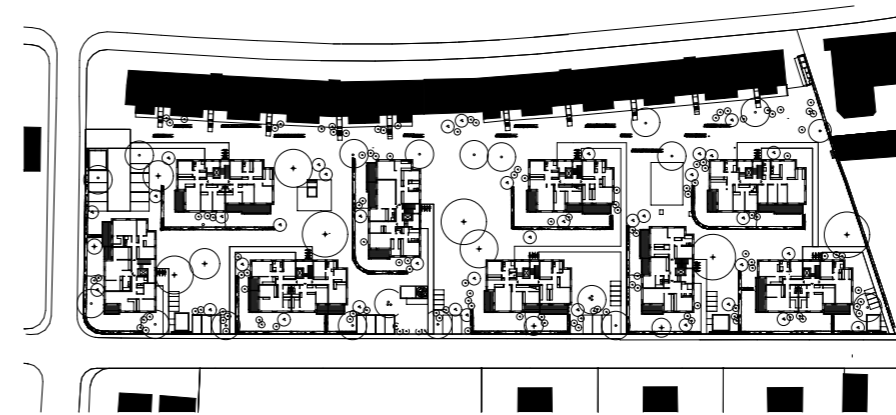


3



4

Lageplan im Maßstab 1:3333  
Fotos: ASTOC (1,2,3), Jens  
Willebrand (4)



1



2



3



4

Lageplan im Maßstab  
1:15.000, Grundriss 1:2000  
Fotos: Lisa Farkas (2), ub (3)

## Neubau statt Nachkriegszeilen Würzburg-Zellerau | 2007–13

Die Würzburger Zellerau ist nicht gerade die beste Wohnlage der Stadt. Ab Ende des 19. Jahrhunderts bebaut, wird das Gebiet im Westen des Stadtzentrums geprägt von Gebäuden der Nachkriegszeit – so auch an der Brunostraße. Hier entstand Ende der 40er Jahre eine Siedlung für die aus den Ostgebieten Vertriebenen; eine sparsame Anlage in strenger Zeilenbauweise, deren knappe Wohnungen heutigen Ansprüchen nicht mehr genügten. Die städtische Wohnungsgesellschaft Stadtbau Würzburg hatte sich deshalb 2006 entschlossen, die Siedlung zu verkaufen; damals war ein privater Entwickler von Pflegeheimen interessiert, hier tätig zu werden. Mit dem neuen Geschäftsführer Hans Sartoris aber änderten sich 2007 die Pläne – auch, weil die Stadtbau in der Umgebung insgesamt rund 2000 Wohnungen besitzt. Ein Ersatzneubauprojekt sollte auch einen Beitrag zur Aufwertung und Durchmischung der eher schlecht beleumdeten Lage liefern. Zielgruppe: „Empty Nesters“, die es aus den Einfamilienhausgebieten zurück in die Stadt zieht. Auch deshalb war geplant,

nur noch 12 Prozent der Wohnungen als Sozialwohnung anzubieten, knapp die Hälfte aber als frei finanzierte Mietwohnungen. Die übrigen 40 Prozent wollte die Stadtbau als Eigentumswohnungen vermarkten. Die Ambition des Bauherren zeigte auch der Wettbewerb, der 2009 für die Neubebauung durchgeführt wurde. In dem kooperativen Verfahren wurde das Architekturbüro Stefan Forster als Partner für das Projekt ermittelt.

Von den Neubauten kann der Betrachter nicht auf die unterschiedliche Zusammensetzung ihrer Bewohner schließen – kein Detail verrät, wo Sozialwohnungen und wo Eigentumswohnungen liegen. Gegenüber den Nachkriegsbauten auf der anderen Straßenseite fällt aber sofort die differenzierte Behandlung der Freiräume auf: Wo dort Abstandsgrün bitte nicht betreten werden will, laden hier Mietergärten und gemeinschaftlich nutzbare Bereiche unter den erhaltenen alten Bäumen zum Aufenthalt im Freien ein – und dazu, mit den Nachbarn ins Gespräch zu kommen (2). Die Stadtbau will noch abwarten, wie sich die Bewohnergemeinschaft entwickelt – zwischen zwei Neubauten ist noch Platz für einen Pavillon als Gemeinschaftsraum, so Hans Sartoris. Sollte es dazu kommen, würde

sich der von den Architekten unternommene Versuch, die Gebäude in Beziehung zu den gegenüberliegenden Außenräumen zu setzen (3), vielleicht auch im Alltag der Bewohner niederschlagen. Erst einmal aber ist der Bauherr zufrieden mit der Vermarktung des Projekts und stellt schon jetzt eine Ausstrahlung auf die Zellerau insgesamt fest – das jahrelang brachliegende Mero-Gelände an der Steinacher Straße etwa soll jetzt als Wohnstandort entwickelt werden. Auch für die Siedlung an der Brunostraße gibt es weitere Pläne: Die drei sich westlich anschließenden Zeilen will die Stadtbau ebenfalls abreißen und mit drei neuen Zeilenbauten ersetzen. Geplant vom Darmstädter Architekten Florian Krieger, sollen deren geförderte Maisonette-Wohnungen vor allem Familien ansprechen. *ub*

### Architekten

Stefan Forster, Frankfurt a. M.



Die ehemaligen Darby-Barracks in der Fürther Südstadt, Blick von Nordwesten. Im Süden anschließend die einst von der US Army genutzte Kalb Housing Area

## Gemeinschaftsräume in Konversionsgebieten

Wenn Brachen umgewandelt oder Nachkriegssiedlungen erneuert werden, ist es für die Entstehung öffentlicher Räume entscheidend, ob die Entwicklung in städtischen oder privaten Händen liegt

Text **Ulrich Brinkmann** Foto **Hajo Dietz**

Sei es die Konversion von Brachen, sei es der Um- oder Ersatzneubau der spartanischen Siedlungen der Nachkriegszeit – die Weiterentwicklung von innerstädtischen Arealen ist eine Aufgabe, die sich vielerorts stellt. Sie ist nicht nur für private Investoren, sie ist auch für die Städte interessant. Denn wenn ein jahrzehntelang aus dem Stadtleben ausgeklammertes Areal plötzlich für neue Bewohner offen steht, wird vorhandene öffentliche Infrastruktur besser ausgelastet, von der Kanalisation über den Nahverkehr bis hin zum Schulangebot. Dasselbe gilt, wenn Siedlungen der fünfziger Jahre nachverdichtet werden. Und nicht zuletzt können solche Entwicklungen auch für die Nachbarn ein Gewinn sein – wenn neue Wegeverbindungen angeboten werden, wenn neue

Läden und Dienstleistungen die Nachbarschaft attraktiver machen oder wenn neue öffentliche Räume vorhandene Freiräume ergänzen. Doch entstehen solche Räume heute nicht ohne Weiteres, wie die Recherche zeigt. Zwar mangelt es nicht an Projekten, die sich dem Thema zuordnen lassen. Doch überrascht, dass sich nur wenige durch eine beispielhafte Entwicklung von öffentlichen und halböffentlichen Räumen auszeichnen. Und ebenso überrascht es, dass die, die wir gefunden haben, allesamt von den Städten bzw. von städtischen Wohnungsgesellschaften entwickelt worden sind. Eine Frage der Eigentumsverhältnisse also?

Konversionsflächen werden in der Regel von einem einzigen Investor entwickelt: demje-

nigen, der zuvor das aus haushaltspolitischen Zwängen verlangte Höchstgebot abgegeben hat. Prominentes Beispiel: das bis 2011 rot-rot regierten Berlin. Doch gilt dieses Prinzip nicht nur auf kommunaler Ebene. Auch der Bund verkauft Militärbrachen über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) in der Regel an einen einzigen Käufer – der selbstverständlich auch die Kommune sein kann. Immerhin, die Möglichkeit, Gewinne aus Grundstücksverkäufen nicht nur haushälterisch zu bilanzieren, scheint inzwischen salonfähig zu sein – der nun rot-schwarze Berliner Senat will seine Liegenschaftspolitik neu ausrichten, und das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Städtebau hat in diesem Jahr den Bund aufgefordert, bundeseigene Flächen nicht

mehr zwingend zum Höchstgebot verkaufen zu müssen. Das Ergebnis unserer Recherche legt eine simple These nahe: Die Privatisierung der Stadtentwicklung, wie sie seit Jahren mit dem Verkauf städtischer Wohnungsgesellschaften und dem Abbau der Planungsämter betrieben worden ist, erschwert es heute, bei der Entwicklung neuer Quartiere gemeinschaftliche Räume offen zu halten. Oder hat die Suche nur zufällig keine anderen, privat entwickelten Projekte zu Tage gefördert? Anlass genug, nachzufragen: bei einigen großen, privaten Wohnungsbaugesellschaften wie der GSW, der Deutschen Annington, der GAGFAH und der Prelios, aber auch beim Deutschen Städtetag und beim Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

### Privatisierte Stadtentwicklung und die Folgen

„Nach Abfrage in unseren Regionen muss ich Ihnen leider einen abschlägigen Bescheid geben“, so die schriftliche Reaktion eines Unternehmens auf die Bitte, uns Projekte mit Ambition bei der Gestaltung gemeinschaftlichen Raums zu schicken; etwas freundlicher, aber inhaltlich ebenso unergiebig das Telefonat mit einer Pressesprecherin. Andere Unternehmen reagierten gar nicht.

Der Deutsche Städtetag kann nicht mit einer belastbaren Bilanz oder wenigstens der Dokumentation einer Tagung zum Thema aufwarten. Hilmar von Lojewski, Beigeordneter im Dezernat Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr beim Städtetag, verweist aber auf ein Problem, das immer wieder auftaucht, wenn es um gemeinschaftliche Räume in Wohnquartieren geht: Die Frage nach dem Verantwortlichen für diese Orte und die erkennbare Abgrenzung unterschiedlicher Zuständigkeiten – ganz ohne Exklusion könnten halböffentliche Außenräume nicht dauerhaft funktionieren. Generell, so von Lojewski, müssten die Städte auf ein strenges, vertraglich abgesichertes Qualitätsmanagement achten. Der unterschiedliche Standard gemeinschaftlicher Räume, je nachdem, ob sie in städtischer oder privater Verantwortung geplant werden, offenbart sich etwa bei einer vergleichenden Betrachtung der Berliner Entwicklungsgebiete der neunziger Jahre: etwa von Adlershof oder der Rummelsburger Bucht (beide von öffentlicher Trägergesellschaft entwickelt) mit Französischen Buchholz oder Karow (beide als städtebauliche Vertragsgebiete realisiert). Gerade für die längerfristige Betrachtung ist dieser Vergleich interessant: Die hohen Kosten für die Pflege von Grünflächen etwa sind dauerhaft zu tragen – ein

privater Träger verkauft und hat sich der Verantwortung entledigt.

Auch dem BMVBS liegen keine Erkenntnisse vor, inwieweit städtebauliche Ziele bei der Konversion maßgeblich sind. Das Ministerium empfiehlt aber den „Praxisratgeber Militärkonversion“, den die interministerielle Arbeitsgruppe Konversion der Bundesregierung erarbeitet hat – ein Überblick über die verschiedenen Entwicklungsstufen und Entscheidungsstrukturen solcher Projekte. Die Nachfrage danach dürfte gesichert sein angesichts der rund 37.000 Hektar Militärbrachen, die bis 2020 in Deutschland anfallen. Auf dem Titel der Broschüre: ein Luftbild von Fürth, darauf zu sehen das große Rechteck des Südstadtparks, der nach Plänen des Architekturbüros Pesch & Partner und des Landschaftsarchitekten Gerd Aufmkolk auf dem Gelände der einstigen William-O.-Darby-Barracks angelegt und 2005 der Öffentlichkeit übergeben wurde.

### Gegenbeispiel: der „Fürther Weg“

Auf Fürth stößt immer wieder, wer Beispiele für die Umwandlung von Militärbrachen sucht. Früher als manch andere stand die fränkische Stadt vor der Aufgabe, jahrzehntelang quasi exterritoriale Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen und die Wohngebiete der US Army in den städtischen Wohnungsmarkt zu integrieren – bereits 1994 fiel der Entschluss der Amerikaner, den Standort aufzugeben. Gemeinsam mit dem Bund hat Fürth eine Herangehensweise entwickelt, die unter dem Titel „10 Jahre Konversion – Der Fürther Weg“ veröffentlicht worden ist.

„Wir wollten keinen Verlust machen“, resümiert Stadtbaurat Joachim Krauß – schließlich sei die Nachfrage anfangs durchaus unterschiedlich beurteilt worden. Zurückhaltung sowie die Bereitschaft, den Bund von Anfang an in die Gespräche zur Zukunft der Kasernen und der zugehörigen Infrastruktur einzubinden, habe das für die Entwicklung nötige Vertrauen aufgebaut.

Die Stadt sah schnell die Chancen, die sich boten. Längst war Fürth an die Grenzen seiner Entwicklungsmöglichkeiten gestoßen; Bauland konnte quasi nicht mehr ausgewiesen werden, mit der Folge, dass Unternehmen wie Einwohner der Stadt den Rücken kehrten. Mit den Flächen der Amerikaner platzte der „gordische Knoten der Stadtentwicklung“, so Krauß. Die Darby-Barracks etwa sind heute ein gefragtes Wohngebiet; umgebte Kasernenbauten stehen neben Neubauten und beherbergen auch kleinere gewerbliche und kulturelle Einrichtungen. Der große Freiraum in

der Mitte, der besagte Südstadtpark, steht nicht nur den Nachbarn offen – mit ihm wurde ein Ort für die ganze Stadt geschaffen, die „Tempelhofer Freiheit“ von Fürth sozusagen, aus Berliner Perspektive. Der Park leistet aber noch etwas anderes: Er bindet die stadtauswärts anschließende Siedlung der US Army, die Kalb Housing Area, ans Stadtzentrum an.

1234 Wohnungen standen dort schlagartig leer, dazu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten – eine komplette Stadt in der Stadt. Dass dort ein „Ghetto“ entstehen werde, schien damals für viele Fürther ausgemachte Sache. Für die Stadt war daher von Anfang an klar, die „Belegungshoheit“ ausüben zu wollen, die Kalb-Siedlung keinesfalls in die Hände eines großen Privatinvestors fallen zu lassen. Folglich sollte die städtische Wohnungsbaugesellschaft die Siedlung übernehmen – angesichts von nur 1500 Wohnungen, über die die WBG damals verfügte, keine leichte Aufgabe. Dass sie gelöst wurde, ist auch dem Bund zu verdanken, der der Stadt den Bodenwert berechnete, die Gebäude aber umsonst abgab. Deren relativ großzügig geschnittenen Grundrisse erlaubten es, sich auf eine Grundsanierung zu beschränken, verhinderten allerdings eine Vermietung als Sozialwohnung. Dafür aber fanden sich genug Kaufinteressenten – angeboten für einen Quadratmeterpreis von 2500 DM, sprachen die Wohnungen auch Bürger an, die normalerweise nicht in der Lage waren, eine Wohnung zu erwerben. Bis heute sind wohl auch deshalb keine sozialen Probleme in der Kalb-Siedlung aufgetreten; das befürchtete Szenario eines sozialen Brennpunkts blieb aus.

In welche Situation sich die Stadt aber geraten kann, wenn sie auf ihre Einflussmöglichkeiten verzichtet – auch das kann in Fürth begutachtet werden. Die südlich der Kalb-Siedlung jenseits des Main-Donau-Kanals gelegenen Johnson Barracks wollte die Stadt als Gewerbegebiet entwickeln, mit einer bequemen, fußläufigen Anbindung an die Südstadt und ambitioniert, was Raumbildung, Straßenprofil und Begrünung betrifft. Als Partner des städtebaulichen Vertrags fungierte der private Bauträger Admira: Mit der Folge, dass die Wünsche an den öffentlichen Raum kaum berücksichtigt worden sind, nicht einmal die Fußgängerbrücke über den Kanal wurde bis heute gebaut. Die ehemalige Kaserne wirkt wie ein beliebiges Gewerbegebiet, wie es an jedem deutschen Stadtrand hätte entstehen können. Ein Einzelbeispiel, gewiss – aber eines, das die Bilanz der Recherche nur unterstreicht. ■