



In den Erdgeschoss-„Köpfen“ der quer zum Boulevard platzierten Wohnriegel sind Läden, Werkstätten und ein Café bereits in Betrieb – im Süden wird noch gebaut

Foto links: transparadiso, Foto rechts: Rainer Igler

## Erdgeschoss und Straße | Neue Programme für den Raum zwischen Wohnung und Stadt



1



2



3

### Strategien für langfristige Aktivierung. Salzburg | 2006–2014

Das Gelände des ehemaligen „Stadtwerk Lehen“ liegt mitten im dicht besiedelten, migrantisch geprägten Nordteil von Salzburg. Zu Planungsbeginn 2006 war es ein zentrales, aber schwierig zu integrierendes Stück Stadt. Eine 08/15-Planung kam aus sozialen wie städtebaulichen Gründen nicht in Frage. Die Stadt einigte sich auf ein mehrstufiges, moderiertes Verfahren; der Planer Max Rieder wurde mit einem Masterplan für ein gemischtes Wohnquartier beauftragt. Danach wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgeschrieben, den das Wiener Team transparadiso gewann.

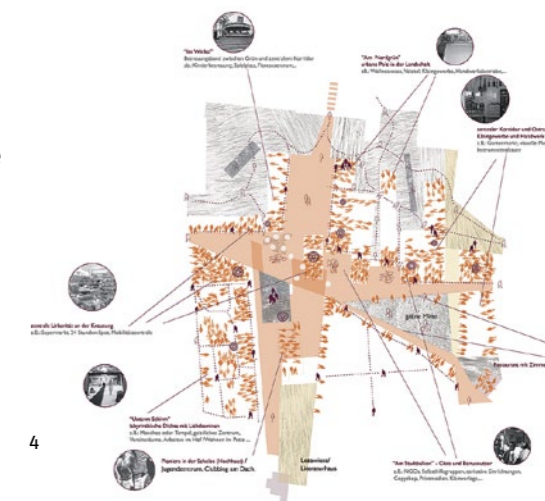
Auf den ersten Blick wirken die verschiedenen Riegel, die mehr oder weniger rechtwinklig auf eine neue Fußgänger-Erschließungsachse (großes Bild) stoßen, wie zufällig platziert. Doch in den Erdgeschossen ihrer Stirnseiten (3), dort wo sie auf den neuen Boulevard treffen, sind sie mit einem ganzen Bündel öffentlicher und halböffentlicher Funktionen ausgestattet, die eng nebeneinander liegen. Die Umsetzung dieser öffentlichen Funktionen sollte möglichst

schnell auf den Weg gebracht werden. Das „Urbanitätsdiagramm“ (4) aus dem Wettbewerb wurde zu einem Schlüsseldokument in einem schwierigen, mehrmals stockenden Planungsprozess. Das Diagramm half den Architekten, die Qualitäten des künftigen Ortes zu erklären und es half der Stadt, Akteure ausfindig zu machen, die ihn bespielen würden. Nach anfänglichem Zögern wurden auch zwei städtische „Ankerfunktionen“ gefunden: der Fotohof und die Stadtgalerie. Mit weiteren Strategien haben die Architekten noch in der Bauphase versucht, die Erdgeschossaktivierung zu stimulieren. Dazu gehörte die Finanzierung eines „veredelten Rohbaustandards“ im EG, die es temporären Nutzern erlaubt hat, sofort einzuziehen. Der nördliche Teil des Geländes ist inzwischen realisiert, am südlichen wird noch gebaut. Seine städtebauliche Vernetzungsfunktion (2) hat das neue Quartier um den Inge-Morath-Boulevard bereits übernommen. KG

#### Architekten

transparadiso, Barbara Holub und Paul Rajakovics; Bernd Vlay; Forsthuber / Scheithauer; Feichtinger Architects

- 1 Galerie Fotohof
- 2 Kindergarten
- 3 Boulder-Zentrum
- 4 BewohnerInnen-Zentrum GSWB
- 5 Fahrradwerkstatt
- 6 BewohnerInnen-Zentrum HÖ
- 7 Hilfswerk
- 8 Stadtgalerie
- 9 Tanzstudio (nicht gesichert)



4



## Public on Demand. Das Erdgeschoss als verlängertes Wohnzimmer der Stadt

Die viel gelobte Renaissance der Innenstadt geht auf Kosten der ebenso beliebten Freiräume. Als Sofortmaßnahme fordert unser Autor: Erdgeschosszonen freihalten und abwarten, was passiert

Text **Stefan Rettich**

Die Zeit der Volvo-Muttis ist vorbei. Junge Frauen denken nicht mehr daran, sich dem Familiendiktat der Grünen Wiese unterzuordnen, und den ganzen Tag durch den suburbanen Raum zu cruisen, zur Schule, zum Einkaufen, zum Sport, in die Klavierstunde, zu Freunden und wieder zurück ins Eigenheim. Die jungen Urbanen, Männer wie Frauen, zieht es in zentrale Lagen. Das entspricht ihrem an Nachhaltigkeit ausgerichteten Lebensstil, und offenbar lassen sich dort auch ihre Vorstellungen von Beruf, Familie und Freizeit besser miteinander vereinbaren, zumal wenn man doppelt verdient und es sich leisten kann. Auch ihre Eltern plagt die Langeweile in der Zwischenstadt, nachdem die Küken ausgeflogen sind. „Empty Nester“ nennen Soziologen dieses Phänomen, und zusammen mit den jung gebliebenen und gut betuchten „Best Agern“ drängt es fast die ganze Mittelschicht einer Seniorengeneration wieder zurück in die Stadt. Endlich passiert, wonach sich Planer und Architekten der Europäischen Stadt seit mehr als einer Generation sehnen: Reurbanisierung!

### Ende der Suburbanisierung

Diesen soziologischen Befund teilen auch die Geografen. Das Institut für Länderkunde etwa kommt zu dem Schluss, dass die Phase der Suburbanisierung, die Deutschland immerhin seit den 60er Jahren prägt, heute ein Auslaufmodell ist.<sup>1</sup> Wir stehen also vor einem grundlegenden Wandel in der Regional- und Stadtentwicklung. Das liegt im Wesentlichen am Bevölkerungsrückgang. Aber die Gründe sind regional verschieden, denn der demografische Wandel bildet sich räumlich nicht homogen ab. Unterschiedliche Dynamiken auf dem Arbeitsmarkt führen zu Prozessen der Binnenmigration und zu einer regionalen Polarisierung der demografischen Entwicklung. Das hat dazu geführt, dass heute nur noch etwa dreißig Prozent der Städte Einwohner hinzugewinnen, und dort wird in der

Regel versucht, das Phänomen der Suburbanisierung durch gezielte Innenentwicklung zu mildern. Selbst die großen Bevölkerungsmagneten wie München oder Hamburg wollen den Wohnungsmangel auf innerstädtischen Konversionsflächen lösen. In Hamburg sind dies neben der Hafencity auch die Neue Mitte Altona, die auf ehemaligen Bahnanlagen entwickelt wird, und die Elbinsel Wilhelmsburg, die gerade unter dem Begriff der Metrozone planerisch mit einer IBA bearbeitet und als zentrumsnahes Gebiet für weitere Aufwertung und Nachverdichtung vorbereitet wurde. Das Wohnungsproblem über das wir reden, ist also ein Problem von den wenigen Städten in den prosperierenden metropolitane Regionen. Es ist die Folge von deren relativer wirtschaftlicher Potenz in Kombination mit dem allgemeinen Wandel der Lebens- und Wohnstile.<sup>2</sup>

### Gentle Gentrification

Die neuen Reurbaniten sind keine Städter, die sonderlich an gesellschaftlicher Teilhabe interessiert sind. Es sind in der Regel besser gestellte Lebensstilgruppen und hochindividualisierte Autisten<sup>3</sup>, die ihr Modell von der Grünen Wiese in die Innenstädte importieren – samt Garten. Der Sinn fürs Grüne scheint eine der wenigen sozialen Schnittstellen, denn auf Grund der knappen und teuren Grundstücke wird im Kollektiv gegärtnert oder, wie zum Beispiel in Leipzig, die bislang schrumpfende und überalterte Schrebergartenszene neu belebt. Die Vorstellung, dass eine höhere Bevölkerungsdichte automatisch eine breitere soziale Mischung mit sich bringt, hat sich schnell als naiv herausgestellt. Die neue Dichte hat mit unerwarteter Wucht zu Gentrifizierung und Verdrängung geführt und wirft ganz nebenbei ein überraschendes Licht auf die suburbane Phase: Die inneren Lagen waren sozial entspannte Gebiete mit Voids und Leerständen, die als Humus für Experimente und Start-Ups der Kreativwirtschaft

genutzt werden konnten. Berlin ist sicher das beste Beispiel dafür, wie sich hier eine ganz eigene Urbanität entwickeln konnte, die weltweit für die Attraktivität der Stadt steht und die jetzt zusehends verdrängt wird. Mit der Mittelschicht ist eben auch die Spekulation wieder eingezogen. An diesen Kollateralschäden der Reurbanisierung wird sich eine neue Generation von Architekten abarbeiten – und Gegenmodelle zur Gentrifizierung oder gemilderte Strategien einer „Gentle Gentrification“<sup>4</sup> entwickeln müssen, denn ganz ohne Aufwertung wird sich auf Dauer keine Stadt entwickeln lassen.

Wohnungsmarktanalysen neueren Typs befassen sich nicht nur mit Zahlen. Sie basieren in der Regel auf der Untersuchung von unterschiedlichen Wohn- und Lebensstilgruppen (1). Bei einer Befragung von 30.000 Haushalten in Bremen beispielsweise konnte nicht nur der Bedarf von 14.000 Wohnungen nachgewiesen werden, es wurden auch zehn Wohnstilgruppen und deren qualitative Nachfrage identifiziert.<sup>5</sup> Kennt man die Sozialdaten und die Siedlungstypologie von Quartieren lässt sich aus der Studie ableiten, welche Gruppen in welchen Größenordnungen in welche Lagen drängen.<sup>6</sup> Das ist eine zweischneidige Sache, denn in der Praxis nutzen auch Investoren die Daten um herauszufinden, in welchen Lagen die höchsten Margen für zahlungskräftige Kundschaft zu realisieren sind. Mit einem solchen Gentrifizierungsbarometer könnten Stadt und Wohnungsmarkt aber auch vorausschauend entwickelt werden. Dazu müssten aber die Immobilienbehörden von Bund, Stadt und Land nicht länger als Nachlassverwalter des öffentlichen Tafelsilbers betrachtet werden, sondern als das, was sie sind: Schlüsselstellen der Stadtentwicklung. Gerade dort sollten die besten Köpfe sitzen, Stadtentwickler mit immobilienwirtschaftlichem Sachverstand, die strategische Flächen und Immobilien in zukünftigen Gentrifizierungslagen sichten und vor dem

Fotos und Abbildung rechts: Stefan Rettich, (3): Benaki Museum Archive, Athen

Verkauf die richtigen Programme einschreiben oder Flächen für die öffentliche Hand ankaufen und sichern. Das muss im Übrigen nicht teuer sein. Seit Jane Jacobs gehören Gebäude verschiedenen Alters und Zustands zu den Voraussetzungen für die Mannigfaltigkeit eines Quartiers.<sup>7</sup> Es ist also in jedem Fall von Vorteil, wenn Teile des kommunalen Wohnungsbestands nicht runderneuert werden, sondern als teilsanierte Wohnungen eine soziale Reserve bieten, die zudem durch geringere Investitionen den kommunalen Geldbeutel schont.

### Die sensible Zone

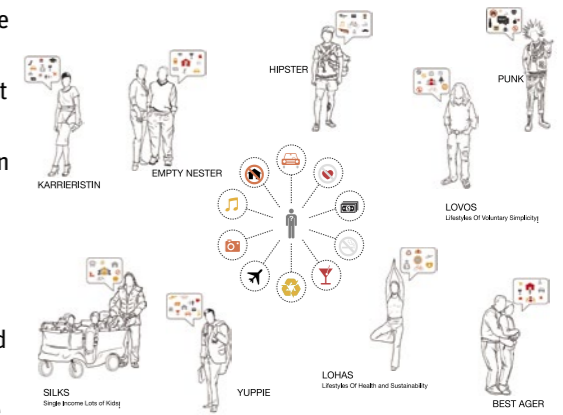
Nimmt man die Spur der kritischen Rekonstruktion als Wegbereiterin der Reurbanisierung nochmals auf, findet man nicht nur das städtebauliche Paradigma von Hof, Block, Straße und Platz, sondern dahinter die Kritik an der Uniformität des sozialen Wohnungsbaus und den immer gleichen, staatlich festgelegten Grundrissen für die Einheitsfamilie, die es nie gab. Die Forderung nach mehr Individualität steht heute noch viel deutlicher im Raum als vor drei Jahrzehnten. Sie mit Individualisierung zu beantworten, war vielleicht der größte Fehler, der gemacht wurde. Was wir heute benötigen, sind neutrale Grundrissprogramme, die das Wohnen als Wandel begreifen. Ein zweiter Aspekt, den wir aus der zurückliegenden Debatte mitnehmen müssen, ist das Für und Wider von Siedlung und Stadt. Damit ist der zentrale Streitpunkt benannt, die Programmierung des Erdgeschosses: Soll die Schnittstelle zum öffentlichen Raum dem Wohnen vorbehalten bleiben und das ganze Haus als Monostruktur zu einem ruhigen Leben im Grünen beitragen, oder soll das Erdgeschoss eine kleinteilige, kommerzielle Zone bilden, die den sozialen Austausch befördert und den darüber liegenden Wohnkorpus im städtischen Leben verankert? Kaum jemand würde Letzteres heute verneinen, obwohl dies ein Reflex ist, der dem urbanen Alltag nicht Stand hält. Der Wandel im Einzelhandel durch Konzentrationsprozesse und E-Commerce ist so dramatisch, dass das klassische Ladenlokal außerhalb zentraler Lagen heute die Ausnahme ist.<sup>8</sup> Dienstleister wie Sonnenstudios, Architekturbüros und Designerläden haben die Ladenzonen längst übernommen, und immer häufiger zieht wegen steigender Wohnungsmieten auch das Wohnen dort ein, sublim, hinter transluzenten Folien. Besonders bitter ist dies bei neuen Geschosswohnungsbauten in zentralen Lagen, wo die Mieter

ihre französischen Fenster mit Buchsbaumhecke und heruntergelassenen Jalousien gegen den Bürgersteig verteidigen. Den Investoren scheint dies einerlei, ein üppiges Hochparterre hat sich selbst in der Gründerzeit nur in besonders guten Lagen gerechnet.

Ebenso hat sich im Gebrauch der Großwohnsiedlungen gezeigt, dass sich das Erdgeschoss schlecht zum Wohnen eignet. Zu sehr ist man den Blicken der Anderen ausgesetzt, und zu wenig kann man von der Qualität des Geschosswohnungsbaus profitieren, von der Höhe und vom weiten Blick. Bei Sanierungen werden den Erdgeschosswohnungen deshalb oft individuelle Mietergärten vorgelagert. Das macht diese Wohnungen wieder attraktiv, enturzelt aber die Häuser vom Kontext der Nachbarschaft und höhlt die öffentliche Sphäre einer Siedlung aus. Die sensible Zone des Erdgeschosses scheint deshalb für die gerade anlaufende Nachverdichtung zu einem strategischen Baustein der Stadtentwicklung zu werden, im Neubau wie im Bestandssegment. Und dies nicht nur in den Innenstadtlagen, sondern auch in zentral gelegenen Großwohnsiedlungen, die immer stärker in den Fokus rücken.

### Urbaner Konjunktiv

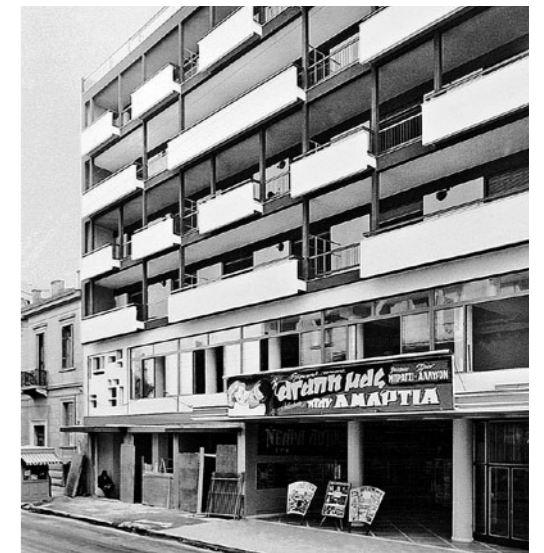
Zwischennutzung und die Praktiken von Raumpionieren wurden lange in ihrer Bedeutung für die Stadtentwicklung unterschätzt, dabei hat gerade diese neue Form der Urbanität maßgeblich als Attraktor auf die Mittelschicht gewirkt und zur Renaissance der Stadt beigetragen. Es sind gerade die früheren Schmutzdecker und späteren Szeneviertel, in denen heute die höchsten Renditen auf dem Immobilienmarkt erzielt werden. Ottensen, Schanzenviertel, Prenzlauer Berg, Schwabing und Haidhausen stehen auch synonym für die Verwertungsspiralen in kleineren Großstädten wie beispielsweise dem „Viertel“ in Bremen. Nicht nur aus Gründen einer „Spatial Justice“ fragt sich, warum die Verdränger nicht auf einen Teil des Raumes verzichten können, auf einen Teil, der sich im städtischen Kontext ohnehin nicht zum Wohnen eignet: die Erdgeschosszone (2). Könnte man nicht diese wichtigen Bruchstücke der wiederentdeckten Kernstädte freihalten, als „Voids“ in neue Wohnungsprogramme einspeisen und einfach abwarten, was passiert? Könnte nicht der Konjunktiv, die Spekulation auf das Soziale und unerwartet Kommerzielle zum urbanen Faktor der Reurbanisierung werden?



Beispiel Lebensstilgruppenanalyse (1)



Auto, Hecke, Terrasse: Der ganz normale Wahnsinn (2)



Polykatoikia-System in Athen (3)



Void Decks in Singapur (4)



### Voids als Programm

Das Freihalten des Erdgeschosses war sowohl ein Hauptprogramm der Moderne als auch eine Hauptkritik an ihr. Das liegt in erster Linie an Le Corbusier und seinem undifferenzierten Stelzentick, der das freie Erdgeschoss lediglich als Blickfenster in die Landschaft, nicht aber als Raum sozialen Austauschs und der Aneignung begriff. Entgegen dieser orthodoxen Auffassung hat sich in der Nachkriegszeit mit der sogenannten Polykatoikia eine Wohnhaustypologie entwickelt, die als Grundbaustein der modernen griechischen Stadt gilt. Es handelt sich um eine Art gestapeltes „Domino-Haus“ mit frei ausbaubaren Grundrissen, einem Staffelgeschoss und einer wichtigen Besonderheit: Eine gesetzliche Verordnung von 1955 sah den Einbau einer Stoa, also einer Art Arkade, zwingend vor. Später wurde das Gesetz noch ausgedehnt und das gesamte Erdgeschoss als Teil des für die Öffentlichkeit nutzbaren Straßenraums definiert.<sup>9</sup>

Die weiche Ausformung des Übergangs vom Öffentlichen zum Privaten, die flexible und facettenreiche Nutzung des Erdgeschosses ist eine direkte Folge dieser Gesetzeslage, mit erstaunlichen Hybriden. Der Polykatoikia an der Papadiamantopoulou Straße in Athen sieht man beispielsweise nicht an, dass sich im Inneren des Hauses ein Theatersaal und ein Tagungsraum befinden. (3)

Auch in Singapur wird diese Zone anders interpretiert und ist unter der Bezeichnung „Void Deck“ seit je fester Bestandteil des staatlichen Wohnungsbaus. Es wird in Singapur auf vielfältige Weise in den Alltag einbezogen und von den verschiedenen Ethnien unterschiedlich genutzt: So dient es zum Spiel und ist Treffpunkt von Senioren, (4) wird aber auch für Hochzeitsfeiern von Malaien und für Beerdigungs- oder Religionszeremonien chinesischer Bewohner genutzt. Damit kommt dem „Void Deck“ eine integrative Wirkung zu, es ist zugleich als verlängertes Wohnzimmer wie auch als Schnittstelle zum semi-öffentlichen Raum der Nachbarschaft definiert.<sup>10</sup>

Sicher sind diese klimatisch begünstigten Aktivitäten nicht 1:1 auf unsere Verhältnisse zu übertragen. Es zeigt sich aber, dass nachbarschaftlich nachgefragte Nutzungen gut im Erdgeschoss aufgehoben sind und zur Belebung des Viertels beitragen. Auch unsere Gesellschaft im Umbruch, die sich immer stärker von der Bezugsgröße der Familie weg entwickelt, wird sich in Zukunft stärker mit dem nächst größeren

Korn, der Nachbarschaft, befassen müssen. Die Bausteine dafür und ihre richtige Mischung zu finden, ist die Aufgabe. In den Erdgeschosszonen von neuen Wohnungsbauten könnte der räumliche Schlüssel für dieses Experiment liegen. Sicher ist, dass es Angebote für die Überalterung und den Austausch der Generationen bedarf. Über die neue Nachfrage der Mittelschicht könnten aber auch wieder neue Mischnutzungen wie die Integration von kleineren Handwerksbetrieben gelingen, denn wer will schon wegen jedem Brett in den Speckgürtel fahren? Doppelverdiener mit Kindern benötigen Tagesmütter und diese Betreuungsräume. Kidsplaces und Lernstationen könnten dezentrale Gegenmodelle zur Ganztagschule bilden. Und natürlich könnte das Flüchtige der temporären, zwischen-genutzten Stadt in den Erdgeschossen ein neues Zuhause finden.

### Voids im aktuellen Wohnungsbau

Jüngere soziale Wohnungsbauten in Frankreich, wie etwa die kleinen grünen Zwillingstürme von Hamonic + Masson, greifen die Thematik des offenen Erdgeschosses wieder auf. Die als Nachverdichtung eines bestehenden Wohnblocks im 12. Arrondissement von Paris konzipierten Wohnhäuser werden mittels V-Stützen in der terrassierten Landschaft des Wohnhofes verankert. (5) Eingangssituation, Gemeinschaftseinrichtungen und die frei nutzbaren Flächen unter den Häusern liefern hier ein Angebot, das sich an die gesamte Nachbarschaft richtet. Auch in der Heidelberger Bahnstadt hat man das Problem der Erdgeschosszonen erkannt und versucht zumindest, über das Anheben der Raumhöhen flexibel zu bleiben, denn die angesprochenen nachbarschaftlichen Nutzungen werden sich nicht im Fassaden- und Raumkonzept von Wohnungen unterbringen lassen.

Programmatisch interessantere Ansätze findet man derzeit aber vorwiegend im Bereich des kleinteiligen Wohnens. Ein Beispiel dafür ist das Void House in Brüssel, das Gon Zifroni und POM-ARCHI in einer Lücke zwischen zwei Reihenhäusern älteren Datums schweben lassen. Das Holzhaus, das von der Gartenseite über eine Außentreppe erschlossen wird, zeigt sich im Inneren als komplett offenes System aus parallelen, in der Höhe versetzten Ebenen. Ohne Wände oder andere Rauteiler wird das Haus zu einem freien Grundriss in der Vertikalen. Dieses Programm der Offenheit wird im Erdgeschoss radikalisiert. Über zwei einfache,

schwenkbare Tore kann das Haus grundverschiedene Haltungen vermitteln. Sind die Tore geschlossen, ist der Garten privat, sind sie geöffnet, wird er zum öffentlichen Raum. Was wäre, wenn solch ein Void House keine singuläre Erscheinung wäre, sondern eine städtebauliche Regel, übertragen auf den Geschosswohnungsbau? Es wäre ein neuer Nolli-Plan, dessen Öffentlichkeit zeitlich flexibel von den Bewohnern selbst bestimmt und programmiert werden könnte. ■



**Stefan Rettich** | Architekt und Stadtplaner; lehrt Theorie und Entwurf an der School of Architecture der Hochschule Bremen, Mitinhaber des Büro KARO\*, das er mit Antje Heuer und Bert Hafermalz führt, Mitglied der Sächsischen Akademie der Künste, der DASL und im Fachbeirat der IBA Thüringen

1+2 Herfert, Osterhage: Bevölkerungsentwicklung – Schrumpfung auch im Westen angekommen, Leipzig 2011

3 Carrera, Sauramo: Lebensstilgruppen, Bremen 2013

4 Der Leipziger Architekt Bernhard Tatter hat unter dem Begriff *Gentle Gentrification* bereits 2003 für moderate Aufwertungsstrategien plädiert und das Projekt „Teilsaniert“ initiiert

5 Leitbild Bremen – Wohnbaukomponente, Hamburg 2009

6 Frederichs, Freese, Maier, Rustemeyer, Schöfer: Vom Leben in Bremen, Bremen 2013

7 Jacobs: Tod und Leben großer amerikanischer Städte, Bielefeld 1963

8 Brake, Dangschat, Herfert: Suburbanisierung in Deutschland, Opladen 2001

9 Aespos: Die Polykatoikia als Modul der modernen Stadt, *Bauwelt* 29.2004

10 Bittner, Hackenbroich, Rettich: Singapur sozialer Wohnungsbau, *Arch+* 203.2011



Zwillingsturm mit öffentlichem Vorgarten von Hamonic + Masson im 12. Arrondissement | Foto: Sergio Grazia