



Bezahlbarer Wohnraum in L.A.

In der Stadt der Reichen und Schönen, die doch für jeden eine Villa mit Pool bereithält, sind in den letzten Jahren bemerkenswerte Beispiele im Bereich des „affordable housing“ entstanden, eines Marktsegments, das in Europa unter dem Begriff Sozialer Wohnungsbau subsumiert wird. Warum ausgerechnet in Los Angeles?

Ein Überblick von **Susanne Schindler**

„Affordable housing“ heißt wörtlich übersetzt: erschwinglicher, bezahlbarer Wohnraum. Offiziell definiert die US-Regierung damit Wohnkosten, die nicht mehr als dreißig Prozent des Brutto-Einkommens eines Haushalts verschlingen. Im Alltagsgebrauch bezeichnet der Begriff Miet- oder Eigentumswohnraum, dessen Erstellung subventioniert wurde und der ausschließlich bestimmten Einkommensgruppen zu festgelegten Preisen zugänglich ist. Folglich hat „affordable housing“ im amerikanischen Kontext nicht gerade die beste Konnotation, preist man doch hier die Eigeninitiative und den freien Markt im Gegensatz zur staatlichen Intervention über alles. Doch die aktuelle, fast alle Einkommensgruppen treffende Immobilienkrise zeigt, dass die wörtliche Bedeutung von „affordable“ nicht zu unterschätzen und auch die Rolle des Staates nicht zu verachten ist.

Dass die Haltung gegenüber „affordable housing“ aber auch wegen der jüngst fertiggestellten Bauten gespalten ist, verdeutlicht eine Kommentarfolge auf der Website la.curbed.com zu Daly Geniks Tahiti Housing (Seite 14). „Why oh why are the poors the only ones who get colorful buildings?“ (Warum sind die Armen die Einzigen, die farbenfrohe Bauten

bekommen?), fragt dweebo, der offensichtlich auf dem freien Markt keine ihn derart ansprechende Architektur findet. Auf dweebos Kommentar folgt MRMGL, welcher diese Errungenschaften sogleich wieder kontextualisiert: „So ugly, it looks like low-income housing.“ (So hässlich, es sieht wie Wohnungsbau für Arme aus.)

Die Hauptstadt der Obdachlosen

Es hat mehrere Gründe, dass nun gerade in Los Angeles Wohnbauten entstehen, die beispielhaft sind hinsichtlich Entwurf, Nachhaltigkeit und Programm. Der offensichtliche ist der Bedarf: Die Region Los Angeles hat mit ihren 12 Millionen Einwohnern die Grenzen der flächenmäßigen Ausdehnung erreicht. Die Stadt Los Angeles selbst, mit knapp vier Millionen Einwohnern, weist enorme Einkommenspolaritäten auf und gilt mit geschätzten 40.000 Menschen auch als Hauptstadt der Obdachlosen. Und obwohl weiterhin Wohnraum gebaut wird, bleibt er für die meisten unerschwinglich. Von den 14.000 Wohnungen, die 2006 fertiggestellt wurden, waren neun von zehn nur von Haushalten mit einem jährlichen Einkommen von über 135.000 US-Dollar bezahlbar, ermittelte das Los An-

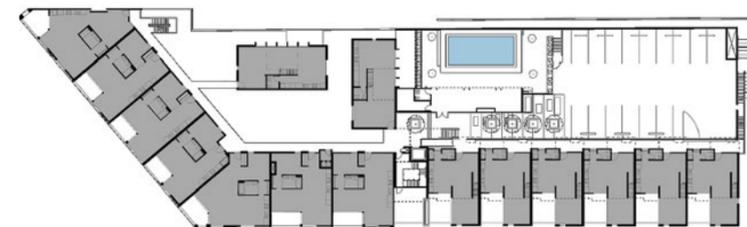
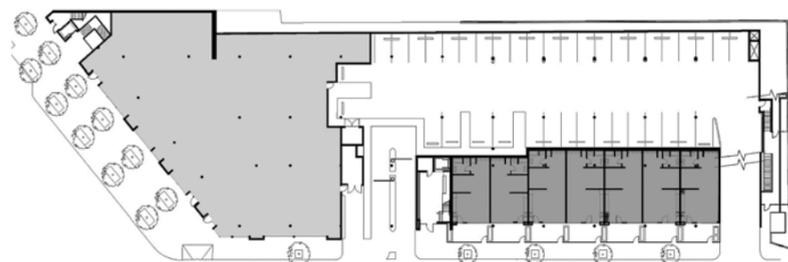
Hancock Lofts | In die gehobene Wohnanlage mit Läden, Apartments und Townhouses am Santa Monica Boulevard sind sieben „affordable studios“ mit Wohnküche integriert.

Grundrisse EG, 1. und 2. Geschoss 1:500, Schnitt ohne Maßstab: Architekten
Fotos: Eric Staudenmaier
Photography

Hancock Lofts, West Hollywood, 2009

Architekten
Koning Eizenberg Architecture, Santa Monica

Bauherr
CIM Group; Stadtverwaltung West Hollywood für die öffentliche Parkgarage



Die „affordable studios“ sind dem mit Holzlamellen verkleideten Parkhaus vorgelagert. Einen Zugang zum Pool haben wohl nur die Eigentümer der Apartments und der Townhouses im 3. und 4. Geschoss.



Step Up On Fifth | In dem Ensemble, das sich von Norden nach Süden durch einen städtischen Block erstreckt, sind 46 Einzimmer-Wohnungen für vormals Obdachlose sowie Gemeinschafts- und Serviceeinrichtungen untergebracht.

Längsschnitt, Grundrisse EG, 1. und 2. Obergeschoss im Maßstab 1:500, Fotos: John Edward Linden

geses Housing Department. Zu diesem Zeitpunkt lag das jährliche Durchschnittseinkommen einer vierköpfigen Familie bei 55.000 US-Dollar. Quantitativ kommt also auch in Los Angeles die Erstellung von bezahlbarem Wohnraum viel zu kurz. Dass qualitativ jedoch Lösungen entstehen, die Betrachter aus anderen Regionen der USA neidisch als „sexy“ bezeichnen, hat unter anderem mit einer lokalen Entwurfskultur zu tun, die wenig Angst vor Erneuerung und Experiment hat und (Rudolph) Schindler und (Ray and Charles) Eames als allgemein bekannte Namen führt.

Wer steht hinter den jüngsten Bauten? Die Stadtverwaltungen sind weder mit den Mitteln noch mit den Befugnissen ausgestattet, Wohnungsbau signifikant zu steuern oder gar direkt den Bau von Wohnraum in Auftrag zu geben. Ein beliebtes Instrument ist deshalb das „inclusionary zoning“: Entwickler von freifinanziertem Wohnungsbau werden ab einer gewissen Größe verpflichtet, einen Prozentsatz der Wohnungen als „affordable housing“ bereitzustellen. Die rund 35.000 Einwohner zählende Stadt West Hollywood wendet seit 1986 das „inclusionary zoning“ an. Auf diese Gemeindeordnung geht zum Beispiel zurück, dass die Hancock Lofts, ein städtebaulich

innovativer Komplex mit 31 Eigentumswohnungen im oberen Marktsegment, auch sieben Studios zu geregelten Mieten integrieren. Los Angeles diskutiert seit Jahren darüber, eine solche „mixed income ordinance“ durchzusetzen; ein Gerichtsurteil Ende 2009 gab einem klagenden Eigentümer von Mietwohnungen jedoch recht, dass eine solche Regelung nicht zulässig sei. Die Stadt erwägt nun, wie Jane Blumenfeld, geschäftsführende Vizedirektorin des Planungsamts, erläutert, eine „housing impact fee“ einzuführen. Alle Neubauprojekte, nicht nur Wohnungsbauten, hätten in der Folge eine Gebühr zu entrichten, die dann zur Förderung von „affordable housing“ eingesetzt würde.

Der Dichte-Bonus

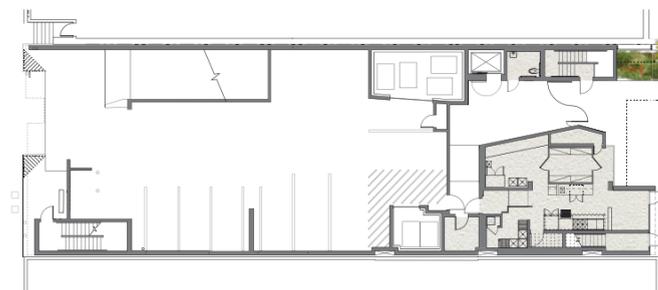
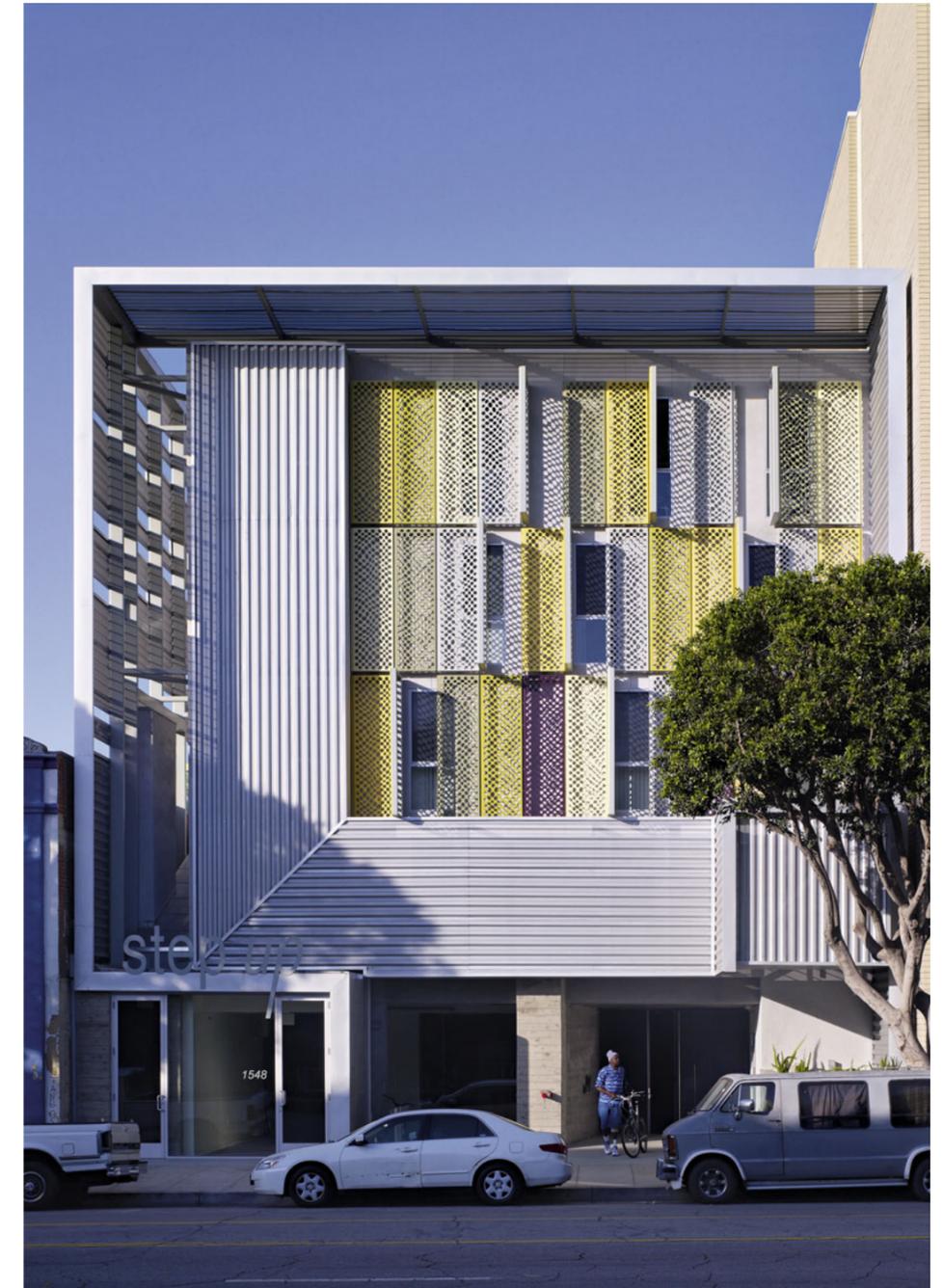
Ein verwandtes Instrument der Stadtverwaltungen ist der „density bonus“. Die Stadt genehmigt privaten Investoren eine höhere Ausnutzung des Grundstücks, wenn sie im Gegenzug mehr „affordable housing“ errichten. So konnte NMS Properties, sonst für Immobilien im oberen Preissegment bekannt, mit den Olympic Studios in der 90.000 Einwohner zählenden Küstenstadt Santa Monica die festgelegte Ausnutzung um

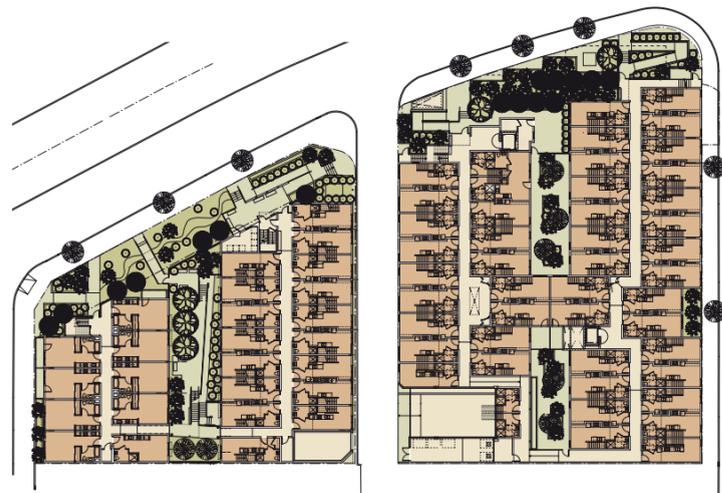


Step Up On Fifth, Santa Monica, 2009

Architekten
Pugh + Scarpa, Santa Monica

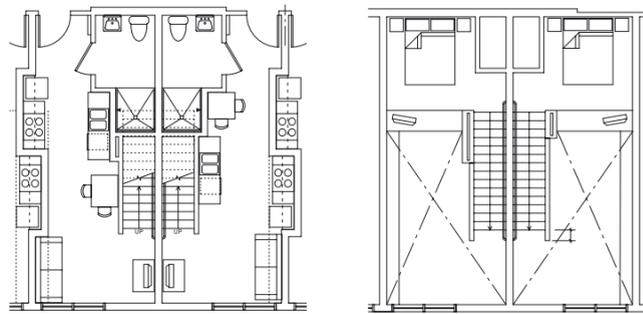
Bauherr
Step Up, Los Angeles





Olympic Housing | Die Anlage am Olympic Boulevard ist gezielt als „workforce housing“ geplant, für die Berufsanfänger unter der arbeitenden Bevölkerung. Der Bauherr ist ein kommerzieller Projektentwickler, der durch die Bereitstellung von mietpreisgebundenen Wohnungen die Ausnutzung des Grundstücks um 35 Prozent erhöhen konnte.

Lageplan im Maßstab 1:750



Jede der 165 Wohnungen hat ein Mezzanin-Geschoss mit Schlafzimmer auf der Galerie.

Grundrisse Erd- und Obergeschoss im Maßstab 1:200

35 Prozent überschreiten. Sowohl „inclusionary housing“ als auch „density bonus“ sind jedoch Instrumente, die im Wesentlichen nur während eines Baubooms greifen. Es bleibt das Dilemma, dass gerade in Krisenzeiten der Bedarf nach subventioniertem Wohnraum wächst.

Die eigentlichen Träger und Initiatoren der gezielt als „affordable housing“ errichteten Bauten sind meist gemeinnützige Projektentwickler (nonprofit housing developers). Die *Community Corporation of Santa Monica* beispielsweise besitzt und verwaltet seit 1982 über 1000 Wohnungen für Senioren, Familien und Bedürftige und zieht für Neubauten gerne experimentierfreudige Architekten wie Pugh+Scarpa oder Daly Genik hinzu. Andere Non-profits haben spezielle Zielgruppen, so etwa *Step Up* oder *Skid Row Housing Trust*, die sich beide auf die dauerhafte Unterbringung von Obdachlosen konzentrieren. Dass sich unter den jüngst fertiggestellten Bauten auffallend viele Beispiele von „permanent supportive housing“ für vormals Obdachlose finden, aber wenig Wohnungsbau für gewöhnliche Familien, geht auf eine Zielsetzung der Stadt Los Angeles aus dem Jahre 2005 zurück; bis 2014 will der derzeitige Bürgermeister 2000 weitere Wohneinheiten mit sozialer,

gesundheitlicher und wirtschaftlicher Infrastruktur fertiggestellt sehen.

Weichenstellung der Regierung Obama

Die finanziellen Mittel dieser spezifischen Projekte kommen zum größten Teil aus Washington. Im Allgemeinen ist die Finanzierung von „affordable housing“ jedoch eine komplizierte und zeitraubende Angelegenheit, da ein einziges Projekt oft mehr als zehn Quellen zusammenziehen muss, von Steuergutschriften über Stiftungsgelder bis zu öffentlichen Mitteln. Die Bedeutung von Stiftungen wie *Enterprise Community Partners* ist enorm. Die landesweit tätige Organisation hat seit 2004 allein in L.A. 92 Millionen US-Dollar in den Bau und Erhalt von „affordable housing“ investiert. Darüber hinaus setzt Enterprise mit Initiativen wie „Green Communities“ Maßstäbe für umweltfreundliches Bauen im sozialen Bereich, denen sich inzwischen alle Städte der Region verpflichtet haben. Die Lancierung des *Affordable Design Leadership Institute* Ende 2009 ist nur ein Beispiel für die Bemühung dieser Nichtregierungsorganisation, Erfahrungen aus Architektur, Verwaltung und Entwicklung zusammenzuführen.



Wie sind die Arbeitsbedingungen für Architekten in der Zusammenarbeit mit den „Non-profits“? Julie Eizenberg, mit dem Büro Koning Eizenberg seit Jahren federführend in diesem Bereich tätig, erläutert, dass Honorare im subventionierten Wohnungsbau oft höher sind als im freifinanzierten, da meist Lösungen gefragt sind, die nicht mit einer Standardformel abgedeckt werden können. Auch sei innerhalb des gegebenen Kostenrahmens der Raum für Experimente tatsächlich größer, zumindest was die Gesamtanordnung, die äußere Verkleidung und den Ausdruck des Gebäudes betrifft. Das Wohnungsinnere dagegen sei durch die Gesetzgebung weitgehend vorgegeben. Als Grund für die relative Experimentierfreude der Non-profits nennt Eizenberg den „captive market“: Die Mieter sind ihnen sicher, es müssen keine Käufer von einer unkonventionellen Architektur überzeugt werden, die hauptsächlich auf den Wiederverkaufswert ihrer Immobilie bedacht sind. Auch hätte so manche Organisation festgestellt, dass gute Architektur bei der Mittel- und Spendenbeschaffung überaus wirksam sein kann. Dass einige der Entscheidungsträger als Architekten ausgebildet sind, hat sicherlich zu dieser Erkenntnis beigetragen. Als Beispiel wäre Mike Alvarez, Direk-

tor des *Skid Row Housing Trust* zu nennen, der Architekten wie Michael Maltzan oder Lorcan O’Herlihy für aufsehenerregende Neubauten hinzugezogen hat. Auch die *West Hollywood Community Housing Corporation* hat jüngst mit Patrick Tighe einen beeindruckenden Wohnungsbau fertiggestellt. Ein Umdenken hat in den letzten Jahren also stattgefunden: Gestaltung wird nicht mehr als Luxus oder verzichtbarer Zusatz angesehen, sondern als Voraussetzung für ein längerfristig gut funktionierendes Projekt.

Es zeichnet sich ab, dass die beschriebene Synergie zwischen Politik, dem Einsatz von Nichtregierungsorganisationen und Entwerfern auch eine bleibende Weichenstellung der Regierung Obama in der föderalen Wohnungsbaupolitik sein wird. Anfang Februar dieses Jahres eröffnete Shaun Donovan, US-Wohnungs- und Stadtentwicklungsminister, das neue *Office of Sustainable Housing and Communities* mit dem Ziel, Wohnungsbau fortan nur in enger Abstimmung mit dem Transport- und dem Umweltministerium zu fördern. Donovan hat übrigens sein Verwaltungsstudium parallel zum Architekturstudium abgeschlossen.

Olympic Studios, Santa Monica, 2008

Architekten
Killefer Flammang Architects,
Santa Monica

Bauherr
NMS Properties, Los Angeles