



Donnybrook/Fabrika

Wohnanlage in East London: Peter Barber Architects
Kritik: Susanne Schindler Fotos: Morley von Sternberg

Die mehrfach preisgekrönte Wohnanlage wirkt inmitten der poveren Nachbarbebauung wie einkopiert.

Lageplan im Maßstab 1:5000

Der Architekt Peter Barber zitiert Walter Benjamin: Die Stadt sei eine Bühne, und auf dieser Bühne spiele sich das Leben ab; die Räume konditionierten die Menschen, die Menschen wiederum veränderten den Raum. Donnybrook Quarter, Anfang 2006 im Stadtteil Bow in East London fertiggestellt, ist das erste Projekt, das Barber in diesem Sinne umsetzen konnte. Sein Büro gewann den Wettbewerb „Innovations in Housing – Accomodating Change“, der 2002 von der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Circle 33 Housing Trust gemeinsam mit der Architecture Foundation durchgeführt wurde. Für das Grundstück, auf dem bis dahin ein Altenheim stand, sollten die Möglichkeiten verdichteten städtischen Wohnens erörtert werden.

Peter Barber verfolgt im Wohnungsbau zwei Ziele. Erstens: die Schaffung von öffentlichem Raum durch klare Kanten. Kein vernachlässigtes Abstandsgrün, keine schummrigen Flure, keine uneindeutigen, von zahllosen Parteien geteilten Eingangsbereiche. Sein Rezept ist der schwellenlose Übergang zwischen Straße und Wohnung, wieder anknüpfend an die „Victorian Terrace“, das Reihenhaus des 19. Jahrhunderts. Dementsprechend durchschneiden in Donnybrook zwei öffentli-

che Wege die weiße Baumasse und schaffen neue fußläufige Verbindungen zwischen zwei stark befahrenen Durchgangsstraßen und einem Wohngebiet. Jede der insgesamt 38 Wohnungen ist direkt von diesen Wegen oder von den bestehenden Straßen aus zugänglich.

Barbers zweites Ziel ist es, den Bewohnern die Möglichkeit zu geben, sich den Ort anzueignen. Essenzielle Bedeutung hat für ihn dabei der Begriff „ownership“. Damit ist nicht nur die rechtliche Seite des Eigentums verbunden, sondern auch das informelle In-Besitz-Nehmen. In Donnybrook verfügt deswegen jede Wohnung über einen privaten, von der Straße nicht einsehbaren Außenraum. Der Architekt nennt diese Räume *slack space*: das unbestimmte Extra, das verzeihende, großzügig Geschnittene, was nach und nach verändert, ausgebaut und angepasst werden kann. Funktioniert das?

Der öffentliche Raum zwischen den weißen Putzflächen, den schmalen Pflanzstreifen entlang der Gebäudemauer, den monotonen braunen Pflastersteinen des Platzes, den anwurzelnden Bäumen und den niedrigen Lichtpollern ist karg. Diese Kargheit ist durchaus eine Qualität. Aber wo findet das beschworene „geschäftige, gedeihende“ Leben statt? Weder sind



Sitzbänke entlang den neuen Straßen zu finden noch Kübelpflanzen vor den Eingängen, und die Fenster der Erdgeschosswohnungen sind auch tagsüber mit Vorhängen oder Rollos verhängt. Hätten Autos den Platz belebt? Auf einem frühen Lageplan waren noch sechs Stellplätze eingezeichnet, das Planungsamt aber wollte Donnybrook als autofreies Projekt erhalten, und die Wohnungseigentümer haben vertraglich auf ihr Recht auf einen Stellplatz verzichtet.

Die Bühne, die Peter Barber angelegt hat, scheint die Bewohner im Erdgeschoss zu überfordern. Sie fühlen sich offensichtlich mit dem abrupten Übergang zwischen privater und öffentlicher Sphäre unwohl. Entlang der Parnell Road haben sie die Errichtung eines Zauns durchgesetzt, um etwas Abstand von den Passanten zu gewinnen. Der Zaun steht auf der Grundstücksgrenze, die mittig im Gehsteig verläuft. Da er aber nur ein einziges Tor hat, sind die Mieter nach wie vor gezwungen, direkt an den Fenstern ihrer Nachbarn vorbeizugehen, um zu ihrer Haustür zu gelangen; der gut einen Meter breite Streifen lässt darüber hinaus keine weitere Nutzung zu.

Das Konzept des *slack space* funktioniert jedoch bei den Terrassen der Maisonnettes im ersten Obergeschoss und den

Eingangshöfen zu den Häusern entlang der nördlichen Grundstücksgrenze: Diese Räume, obwohl privat, dienen als eine Art Schleuse zum öffentlichen Raum. Und ihre Aneignung schreitet voran: Ein flüchtiger Blick, und man sieht einen Basketballkorb, einen Geräteschuppen, Pflanztröge. Dass der *slack space* nicht unbedingt im Außenraum liegen muss, haben bereits Bill Hillier und Julienne Hanson in ihrem 1984 erschienenen Buch „The Social Logic of Space“ vor Augen geführt: Im klassischen englischen Reihenhaus erfüllt der zur Straße hin orientierte *front parlour*, ein Repräsentationszimmer, genau diese Funktion – er ist ein Vermittler zwischen der Außen- und der Innenwelt.

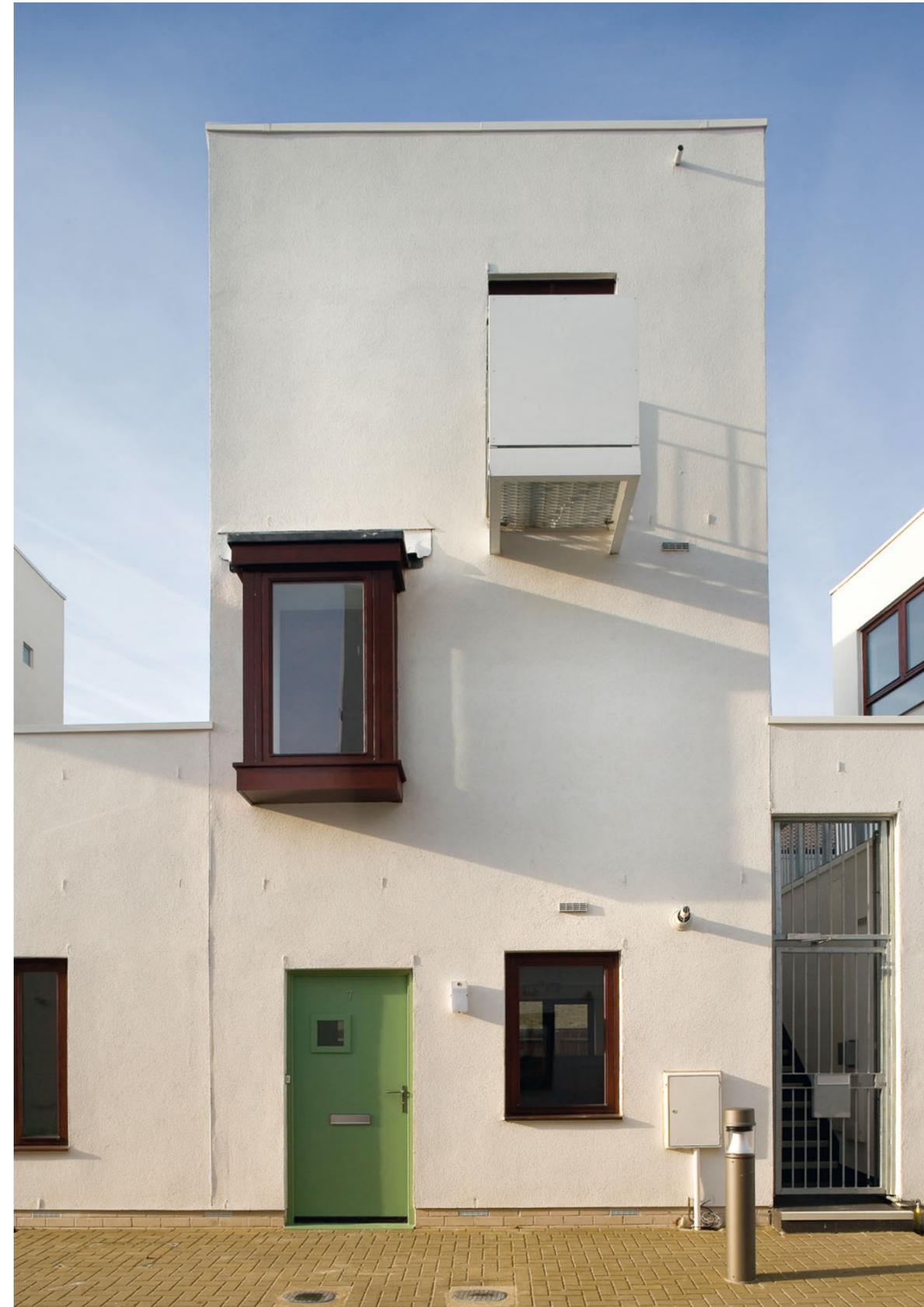
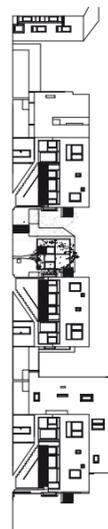
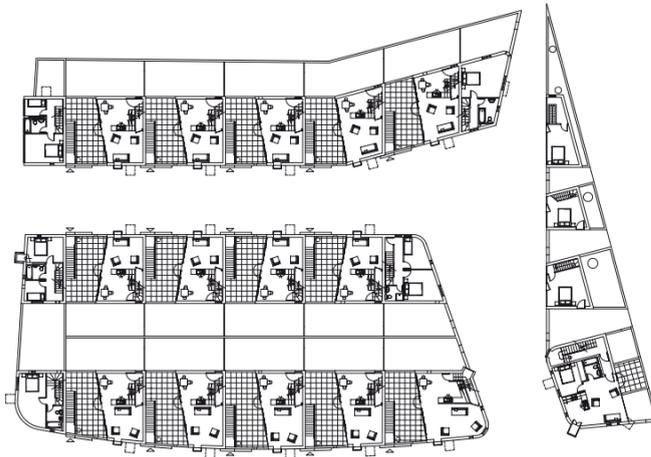
Der Besitzer einer Maisonette-Wohnung bekennt: Einerseits „liebe“ er es, in East London zu leben, weil der Stadtteil so „vielfältig“ und überhaupt nicht „trendy“ sei, andererseits könne er es kaum erwarten, dass es hier nach der gegenwärtigen Krise wieder „losgeht“, was er angesichts der Olympia-Baustelle, die er von seiner Terrasse aus beobachten kann, und der Eröffnung immer neuer Verkehrsverbindungen nicht zweifelt. Dass dadurch aus East London ein „trendy area“ würde, stört ihn nicht.



Blick in die 7,50 Meter breite Fußgängerstraße und über die rückseitig gelegenen Gärten hinweg.
Rechte Seite: Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Eingang. Das städtebauliche

Prinzip der Collage scheint sich bei der Fassadengestaltung zu wiederholen.

Grundrisse und Schnitte im Maßstab 1:750



Architekten
Peter Barber Architects,
London

Generalunternehmer
Willmott Dixon Housing Ltd.,
London

Tragwerksplanung
Colin Toms & Partners,
London

Bauherr
Circle Anglia Housing Trust,
London, mit Old Ford Housing
Association



Die mediterrane Anmutung der Anlage verwirrt, obwohl Elemente des englischen Reihenhauses übernommen wurden. Inzwischen wurde ein Vorgartenzaun nachgerüstet. Rechte Seite: Nach Norden weitet sich die Straße zu einem kleinen Platz auf.

Foto Seite 57: Conor Moloney

Jedes Gespräch, das in London geführt wird, dreht sich früher oder später um das Thema Wohneigentum. Entweder man hat es oder man hat es nicht. Der persönliche Lebensstandard hängt unmittelbar vom Wertzuwachs der eigenen Immobilie ab, was auch den Spielraum dieses Bauherren beeinflusst hat. Als „Registered Social Landlord“ hat das 15.000 Wohnungen verwaltende Unternehmen Circle 33 den Auftrag, Wohnraum für sozial schwächere Bürger zu schaffen. Zugleich muss es marktwirtschaftlich agieren. So ist Donnybrook in einem – bis zur jüngsten Finanzkrise – typischen Modell finanziert worden: Die Sozialwohnungen wurden durch die zum Marktwert verkauften Eigentumswohnungen querfinanziert. Die Durchmischung von Bewohnern in unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen war zudem ein gesellschaftliches Ziel. Auch verzichtete man bewusst auf Subventionen der nationalen Housing Corporation, da deren Standards das Quartier Donnybrook in seiner heutigen Form nicht erlaubt hätten. Gemessen an jenen Richtlinien fehlt es in den Wohnungen beispielsweise an separaten Erschließungsflächen, an Abstellräumen und an Größe.

Die Zielgruppe besteht aus jungen Alleinstehenden oder Paaren, die den Einstieg in den Immobilienmarkt suchen. Mit

Ausnahme einer Wohnung mit drei und einer mit vier Schlafzimmern verfügen alle über zwei Schlafräume. Um die Wohnungen, deren Größe zwischen 62 und 65 Quadratmetern variiert, besser vermarkten zu können, gründete Circle 33 eine Tochtergesellschaft namens *Your Lifespace*, und das fast ländlich klingende „Donnybrook“ wurde zur urbanen „Fabrika“ umbenannt. Der erzielte Verkaufspreis einer Wohnung lag Ende 2005 je nach Größe und Lage zwischen 200.000 und 300.000 Pfund.

Dass ein Viertel der Wohnungen als Sozialwohnungen realisiert wurde, geht auf eine Vorgabe der Planungsbehörde zurück; die Bewohner werden vom Bezirksamt zugeteilt, die Miete beträgt gegenwärtig zwischen 90 und 100 Pfund pro Woche. Zwei der Wohnungen laufen unter „shared ownership“, was den Bewohnern erlaubt, einen Teil der Wohnung zu kaufen und den Rest zu mieten, bis sie eines Tages in der Lage sind, die gesamte Immobilie in ihr Eigentum zu überführen. Mit der Durchmischung hapert es allerdings: Alle Sozialwohnungen wurden an die stark befahrene Parnell Road gelegt.

