

## Collective Spaces

Brachen und Lücken schließen sich im Eiltempo mit Geschosswohnungsbau. Marketingkampagnen versprechen „lebendiges Wohnen in der lebendigen Stadt“. Das würden wir gern glauben. Doch die Realität sieht anders aus. Die kollektiven Errungenschaften des Wohnungsbaus des letzten Jahrhunderts, die Qualitäten seiner halböffentlichen Räume, seine typologischen Angebote an die Stadt und an die Bewohner, fallen durch die Finanzierungsraster des renditegeprägten Wohnbaus. Über Erfolg oder Misserfolg der neuen verdichteten Stadt, deren Renaissance wir in den Großstädten dank des Booms gerade erleben, wird an der Schnittstelle von Wohnung und Straße entschieden. Beherrzte Konzepte sind gefragt.

### Kampfzone Erdgeschoss

Wo aber verläuft heute die Schnittstelle zwischen Wohnung und Stadt? In der Stadt des 19. Jahrhunderts vermittelte die Straße zwischen beiden. Hundert Jahre später sind geschlossene Straßensysteme rund um die Blocks keine Regel mehr, viele neue Wohnquartiere sind verkehrsumspülte Inseln für Fußgänger. Im Sinne einer Aktivierung der Quartiere müsste die Antwort besser lauten: Die Schnittstelle zur Stadt sind die Erdgeschosszonen.



Referenz für neuen Geschosswohnungsbau bei den Smithsons, bei Alvaro Siza und bei Bjarke Ingels: der halböffentliche Raum der „street in the air“ von Michiel Brinkman in Rotterdam-Spangen (S. 18)

Foto: Archiv Stadt Rotterdam

Brachen und Lücken schließen sich im Eiltempo mit Geschosswohnungsbau. Marketingkampagnen versprechen „lebendiges Wohnen in der lebendigen Stadt“. Das würden wir gern glauben. Doch die Realität sieht anders aus. Die kollektiven Errungenschaften des Wohnungsbaus des letzten Jahrhunderts, die Qualitäten seiner halböffentlichen Räume, seine typologischen Angebote an die Stadt und an die Bewohner, fallen durch die Finanzierungsraster des renditegeprägten Wohnbaus. Über Erfolg oder Misserfolg der neuen verdichteten Stadt, deren Renaissance wir in den Großstädten dank des Booms gerade erleben, wird an der Schnittstelle von Wohnung und Straße entschieden. Beherrzte Konzepte sind gefragt

## Zwischen „terrasses communes“ und Kampfzone Erdgeschoss

Der Geschosswohnungsbau braucht bessere Gemeinschaftsflächen

Editorial **Kaye Geipel**

**Ins Leere gesprochen** Anfang des Jahres trat die Berliner Senatsbaudirektorin Regula Lüscher in einem IBA-Werkstattgespräch ans Pult und verkündete in der kargen, aber wohlgefüllten Halle der ehemaligen Zollgarage: „Wir können im Wohnbau nicht einfach da weitermachen, wo wir in den letzten Jahren angekommen sind. Wir müssen anders bauen!“ Das starke Statement traf im Publikum auf Zustimmung; doch die, die angesprochen waren, waren vermutlich nicht mit von der Partie. Wenige Monate später servierte die Berliner Stadtpolitiker das Experimentierfeld IBA, das neue Wohnbau-Modelle ausprobieren wollte, im Handstreich ab. Regula Lüscher steht nicht alleine da: Das Szenario von Aufruf, Hoffnung, Ärger und Desillusion dürfte in vielen anderen deutschen Städten ähnlich verlaufen. Sobald es um die öffentlichen und halböffentlichen Bereiche geht, ist das mittelständische Angebot der neuen verdichteten Wohnquartiere oft jämmerlich karg und phantasielos. Egal ob es sich in Karlsruhe um den City Park, in Düsseldorf um die neuen Quartiere Derendorf oder in Offenbach um den Luisenhof handelt, der Anschluss zur Stadt verkommt zum Zufallsprodukt maximaler Flächenausnutzung. Um dem renditegeprägten Wohnbau Qualitäten für die Gemeinschaft abzutrotzen, braucht es Löwenmut und List, wie etwa die Planung „Neue Mitte Altona“ in Hamburg zeigt.

**Brinkmans Erfindung** Wenn der öffentlichen Hand das Geld und dem Investor das Interesse fehlen, stehen die Vermittlungszonen von Wohnen und Stadt auf dem Spiel. Ihr Nutzen passt

nicht in Tabellenform; sie fallen durchs Raster der Renditekalkulation. Es geht aber auch um Wissenslücken und Denkblokkaden in Bezug auf die räumlichen Qualitäten der modernen Stadt. Angebote für einen Zugang zum öffentlichen Raum der Straße sind so alt wie die Erfindung des modernen Geschosswohnungsbaus. Eines der vielen typologischen Vorbilder entwickelte Michiel Brinkman 1919 in Rotterdam. Die „Straße in der Luft“ in der Siedlung Spangen funktionierte, weil sie direkt vor der Tür der Kleinstwohnungen einen einfachen, nach allen Seiten offenen Raum anbot, der über den Hof im Kontakt zur Community stand. Manchen Experimenten der Nachkriegszeit war weniger Erfolg beschieden – die Sensibilität dieser Zwischenräume offenbart sich exemplarisch am Scheitern von Robin Hood Gardens (1972), was nicht nur auf die Unübersichtlichkeit des Entwurfs der Smithson zurückzuführen ist, sondern mindestens ebenso auf die städtebauliche Insellage des Projekts. Doch die typologischen Experimente gingen weiter: Alvaro Siza hat in den 80er Jahren in Porto den direkten Zugang zu Wohnungen in vorbildlichen Lösungen weiter entwickelt, und Kees Christiaanse (GWL-Gebäude, Amsterdam 1998) und Bjarke Ingels (8House, Kopenhagen 2010) haben bewiesen, dass diese Lösung unter heutigen Bedingungen funktioniert. Das Wissen, wie man Stadt und Geschosswohnungsbau besser miteinander verknüpft, ist längst vorhanden. Durchzusetzen ist es kaum, weil angesichts des Nachfragedrucks im Wohnbau bereits wieder gilt, was Laura Weißmüller das Prinzip „Grau, genormt und günstig“ genannt hat.<sup>1</sup>

**Das ausgelagerte Wohnzimmer** Wir starten das Heft mit einer Untersuchung von drei spanischen Architekten, die an sieben Wohnbauten aus dem letzten Jahrhundert aufzeigen, wie differenziert deren Qualitäten sind. Die kollektiven Räume sind das Herzstück ihrer Analyse, sie werden durch ihren Blick zur Hauptfunktion des Wohnens. Was sich in herkömmlichen Plänen nur mit Kennerblick lesen lässt, und auch in Modellen schwer hervorzuheben ist, machen Mozas, Fernández-Per und Ollero in allen sieben Projekten mit einfachen analytischen Axonometrien sichtbar. Deutlicher als in diesen Zeichnungen kann man kaum aufzeigen, dass diese Vermittlungsstrukturen keine Resträume irgendwo neben dem Zugang ins Treppenhaus sind, sondern räumlich gestaltet werden müssen. Hier liegt auch die radikale Verantwortung der Architekten bei der Neukonzeption. Zu den sieben Beispielen zählt das Narkomfin-Kommunehaus in Moskau, jenes legendäre Projekt des russischen Konstruktivismus, das das grundsätzliche Verhältnis zwischen Wohnen und halböffentlichem Raum umkehren wollte. Das Projekt blieb Mythos. Zum Bezugstermin 1932 hatten sich die politischen Vorzeichen in der Sowjetunion schon geändert, und das Experiment hielt nicht lang. Heute zerfällt auch das Gebäude selbst, aber seine Beispielwirkung reicht bis in die Gegenwart. Eine spektakuläre zeitgenössische Adaption ist das im Rohbau befindliche Wiener Sonnwendviertel, das im Baufeld C1 das Prinzip „Wohnzimmer“ auf das ganze Quartier ausdehnt: kleinere Wohnungen („smart apartments“) korrespondieren mit einem geradezu luxuriösen Programm an Gemeinschaftseinrichtungen, die wie riesige gläserne Nester in die Fassaden gesteckt werden und für die Bewohner über Brücken zu erreichen sind.<sup>2</sup>

**Welche Konzepte funktionieren wirklich?** Solche Beispiele sind auch in Wien mit seiner Tradition des kollektiven Wohnens Einzelfälle. Gerade bei komplexen Gemeinschaftsangeboten bestimmen mehrere Variablen den Entwurf. Erstens, das Wissen um die Bedürfnisse der künftigen Bewohner; zweitens, die Fähigkeit, diese möglichst früh mit der Planung in Verbindung zu bringen und drittens, die Fähigkeit, Bewohnergruppen und Standorte genau differenzieren zu können – verdichteter Wohnbau am Stadtrand braucht andere Collective Spaces als die Kernstadt. Die Autorin Silvia Forlati untersucht am Beispiel Wiener Wohnbauten der letzten fünfzehn Jahre, welche Raumprogramme funktionieren und welche nicht. Eine Erkenntnis: Architekten müssen nicht nur Raumangebote planen, sie müssen deren Möglichkeiten den Bewohnern auch erklären. Genauso wichtig ist die Lernbereitschaft des Bauträgers. Welche finanziellen Mittel, welches praktische Wissen und welches soziale Netz stehen ihm zu Verfügung, um unterschiedliche Akteure als Partner an einen Tisch zu holen? In Wien sorgt die Stadt mit Hilfe von nachgeschalteten Bauträgerwettbewerben dafür, dass dieser weiche Teil der Planung in die Finanzierung einkalkuliert wird.

Dass Baugruppen und vor allem Genossenschaften Gemeinschaftsräume freiwillig mitdenken, macht sie inzwischen

zum oft zitierten Vorbild. Was können Genossenschaften wirklich besser? Dazu gehört etwa die Fähigkeit, sich auf Experimente wie das „Cluster-Wohnen“ einzulassen (S. 36, 43). Cluster sind extragroße Wohnungen, in denen sich die Bewohner Einzelzimmer kaufen und dafür Gemeinschaftsfunktionen mitgeliefert bekommen. Der demographische Wandel erhebt die Träume der Kommunen der 70er Jahre hier zum markfähigen Modell. Privatheit wird auf die großzügige Zelle reduziert, die offene Gemeinschaft mit einer ausgewählten Peergroup praktiziert. Dennoch können solche Projekte genauso elitär sein wie die ihnen zugrunde liegenden Organisationsformen. Wie Benedikt Crone aufzeigt, stehen Genossenschaften auch für die selbstgewählten Zukunftsmodelle einer kulturellen Elite, die sich bei Bedarf abgrenzt. Wenn die Probleme mit der Öffnung überhandnehmen, werden die Gemeinschaftsflächen für die Nachbarschaft wieder zugesperrt, was im öffentlichen Wohnbau nicht so einfach ist.<sup>3</sup>

**Kampfzone Erdgeschoss** Wo aber verläuft heute die Schnittstelle zwischen Wohnung und Stadt? In der Stadt des 19. Jahrhunderts vermittelte die Straße zwischen beiden. Hundert Jahre später sind geschlossene Straßensysteme rund um die Blocks keine Regel mehr, viele neue Wohnquartiere sind verkehrsumspülte Inseln für Fußgänger. Im Sinne einer Aktivierung der Quartiere müsste die Antwort besser lauten: Die Schnittstelle zur Stadt sind die Erdgeschosszonen. Deren Dilemma ist offensichtlich. Für ungestörtes Wohnen sind sie wenig geeignet, als Gewerbe und Ladenzonen oft nicht mit Nutzungen zu füllen. Das Resultat ist die Kompromisswohnung, die mittels Zäunen und vermurkster Vorgärten von der Straße abgesetzt und billiger verkauft wird. Ob es auch anders geht, probiert die Stadt Heidelberg zurzeit bei der Bahnstadt; hier wurde für Erdgeschosszonen an „publikumsfrequentierten“ Stellen planungsrechtlich eine gewerbeverträgliche Raumhöhe festgelegt und Wohnungen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise erlaubt.

Alle diese Beispiele fordern dazu auf, eine anscheinend vergessene Erkenntnis wieder ernst zu nehmen. „Der Wohnungsbau ist das wichtigste Baumaterial der Stadt, er prägt die Qualität des öffentlichen Raums.“ Es gibt eine administrative, politische, ökonomische und planerische Zurückhaltung, diese Einsicht ernst zu nehmen. Doch ohne ein Bemühen, den Übergang von der Stadt zur Wohnung bewusst zu gestalten, ohne die Auseinandersetzung um die Qualität der Allmende im verdichteten Geschosswohnungsbau werden wir in zehn Jahren deutsche Städte mit Quartieren in Dubai vergleichen können. Dazu gehört eine entschiedene Fixierung, wie es Ulrich Brinkmann in seinem Artikel über die sanierten Quartiere der 60er Jahre schreibt: die klare Festlegung der Verantwortung über die Finanzierung dessen, was über das Limit des eigentlichen Wohnbaus hinausgeht – öffentlicher Raum, Parken, Erreichbarkeit. Schließlich gilt: die schönen neuen Fassaden können blenden, die gut funktionierenden Gemeinschaftsräume sieht man erst auf den zweiten Blick. ■



Selektive Idylle oder Vorbild für den verdichteten Wohnbau? Gemeinschaftsflächen der Genossenschaftssiedlung Kraftwerk2 in Zürich (S. 32)

Foto: Katrin Simonett

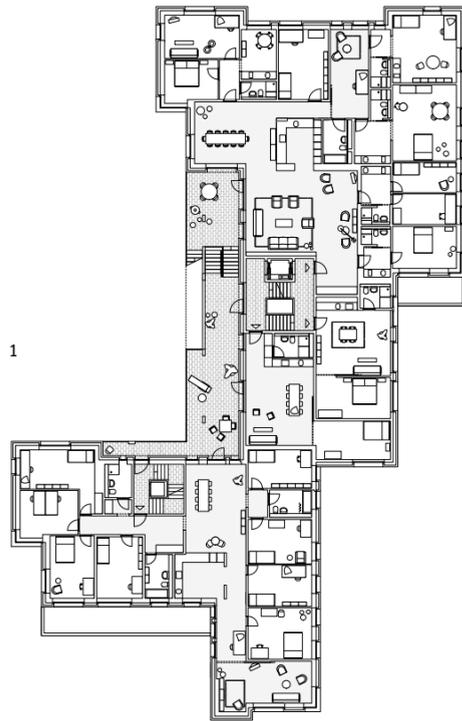
1 Titel eines Artikels über die die aktuellen Versäumnisse, neue Wohnbautypen zu erforschen: SZ 2. Juli 2013  
2 Dort realisieren drei Architekturteams neben den klassischen Gemeinschaftsräumen (Kinderspielraum, Waschküche) auch eine Reihe von „bauteilübergreifenden“ Gemeinschaftseinrichtungen: Schwimmbad, Bibliothek, Kino, Musikraum, Werkstätten, Spielhölle, Lernclub, vertikaler Spielplatz u. v. m.  
► [www.sonnwendviertel.at/ProjectC-01/Details](http://www.sonnwendviertel.at/ProjectC-01/Details)  
3 siehe Bauwelt 47.12

Den Massenwohnbau der sechziger Jahre wünscht sich keiner zurück. Architektonische und städtebauliche Standardware aber ist längst wieder Markenzeichen des neuen Wohnungsbaus. Vergessen scheint, dass gerade der Übergang zwischen Wohnung und Stadt gestaltet werden muss. Wo liegen die Alternativen? In fünf Kapiteln zeigen realisierte und geplante Wohnbauten aus ganz Europa neu entwickelte Gemeinschaftsflächen: von den halböffentlichen, die allein für Bewohner reserviert sind, zu den öffentlichen, die auch der Nachbarschaft zugute kommen

Aus den Fehlern des 20. Jahrhunderts gelernt: Die umlaufende Fußgängerrampe im 8House verknüpft Minigärten und direkten Zugang zur Wohnung. Das Verhältnis zwischen nötiger Privatheit und freiwillig geteilter Öffentlichkeit bleibt ein Balanceakt der Architektur.

Foto: Johannes Heuckeröth

## Das gedehnte Treppenhaus | Der gemeinsame Weg durch das Quartier



1



2



3

### Die „terrasse commune“ im KraftWerk2. Zürich | 2008–2011

In der Schweiz, dem großen Land der Genossenschaften (Heft 48.2012), hat der für sein Gemeinschaftsleben berühmte Wohnriegel KraftWerk1 (Heft 45.2009) ein Schwesterprojekt erhalten. Das Büro Adrian Streich Architekten verband in Zürich Höngg in der Regensdorferstrasse 190 und 194 zwei L-förmige Gebäude eines ehemaligen Kinder- und Jugendheims mit einem Zwischenbau. Das Projekt richtet sich zwar an Menschen jenseits der 50, dennoch sind unter den rund 80 Bewohnern auch jüngere Paare, Familien und Singles. Im Sinne eines Mehrgenerationen-Hauses passten die Architekten die alten Grundrisse der beiden 70er-Jahre-Häuser an und orientierten sie zu Gemeinschaftsflächen des Neubaus.

Neben konventionellen Klein- und Familienwohnungen entstanden dadurch zwei 330 Quadratmeter große Cluster-Wohnungen mit mehreren Einzelwohnungen (1). Hier leben sieben bis zehn Bewohner in einer „Luxusvariante der WG“ zusammen, wie es die Genossenschaft nennt. Die 30 bis 50 Quadratmeter großen

Wohneinheiten mit Kochnische und Nasszelle werden über einen weiträumigen Gemeinschaftsbereich miteinander vernetzt. Vom Gemeinschaftsbereich führt eine Glastür zum eigentlichen Begegnungsort der Anlage: der „terrasse commune“ – tiefe, zum Teil zweigeschossige Gemeinschaftsterrassen (3). Auf dieser Mischform aus Balkon, Laubengang und Treppe gibt es zahlreichen Winkel und ausreichend Platz, den die Bewohner je nach Vorliebe mit Tischen, Sitzbänken, Gartenstühlen und Blumenkästen füllen. Hier begegnen sich die Wohnnachbarn, essen zusammen und tauschen Neuigkeiten aus. Eine Außentreppe, die über die „terrasse commune“ alle Wohnungen des Hauses erschließt, mündet im Innenhof, auf dem regelmäßig Feste zum Miteinander des gesamten Hauses beitragen sollen. Damit die Bewohner nicht nur unter ihresgleichen bleiben, öffnet sich der Hof mit einem Durchgang zu einer angrenzenden Obstbaumwiese, die sich die Genossenschaft mit einem Tageszentrum für Kinder und Jugendliche teilt. *BeC*

#### Architekten

Adrian Streich Architekten, Zürich

Linke Seite: Fotos: Katrin Simonett, Grundrisse 2.OG/3.OG im Maßstab 1:500; Rechte Seite: Fotos: Wolfgang Thaler

### Skywalk und kuratierte Gemeinschaftsäume. Wien | 2007–2013

Der Name ist bereits Programm. „Oase 22“ nennt sich das generationengemischte Wohnquartier im 22. Bezirk in Wien. Auf dem Gelände eines ehemaligen Stahlwerks entstanden 350 Wohneinheiten. Studio uek hatte 2007 den European-9-Wettbewerb auf dem Areal gewonnen. „Wie lässt sich in städtischen Randlagen aus dem Nichts öffentlicher Raum generieren?“ – so lautete eine der Wettbewerbsaufgaben.



1

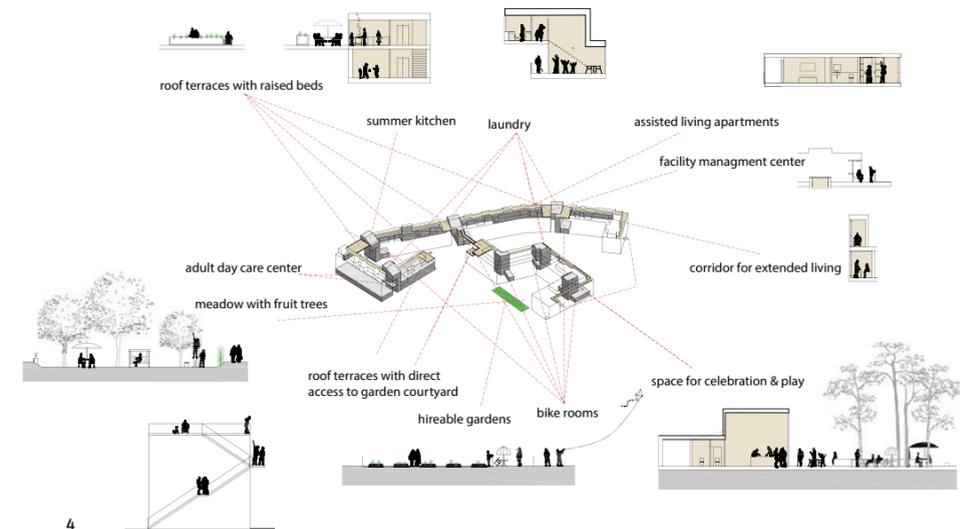


2



3

Die Antwort von Studio uek bestand in einer sehr kräftigen Baufigur (1), die den Raum in ein Innen und ein Außen teilt. Die bis zu 5-geschossige, mäandrierende Großform umschließt im Inneren einen langgestreckten, öffentlichen Wohnhof. Nach außen entstehen dreiseitig geschlossene Hofzonen, die den großen Block mit den angrenzenden Kleingärten verzahnen, zehn Hauseinheiten gliedern die Großform; außerdem wurde das Areal in eine Reihe von Grundstücken geteilt, die von unterschiedlichen Bauträgern entwickelt werden konnten. Betreutes Wohnen und ein geriatrisches Tageszentrum sind Teil der Anlage mit insgesamt 330 Wohneinheiten. Schon im Wettbewerb hatten die Architekten vorgeschlagen, die Defizite des peripheren Stadtraums durch ein ausgeklügeltes Konzept an Gemeinschaftseinrichtungen (4) zu kompensieren, die auch von der Nachbarschaft mitgenutzt werden können. Eine Besonderheit ist der gemeinsame Skywalk (1,2), der die verschiedenen Bauteile mittels Dachterrassen, Pflanzgärten, einer Laufstrecke und einer Sommerküche verbindet. Die Finanzierung einer begleitenden Moderation, die die Bewohner bei der Nachbarschaftsentwicklung unterstützt, gehörte mit zu den Aufgaben der Bauträger. *KG*



4

#### Architekten

Studio uek (Städtebauliche Gesamtplanung + Bauteil im Südwesten, Bauträger Gesiba) g.o.y.a. architekten (Bauteil Südosten, Bauträger ÖSW); koeb&pollak (Bauteil Nordosten, Bauträger BUWOG)

## „Als der Skywalk für alle offen war, ist Jubel ausgebrochen“

Das Großwohnprojekt Oase 22 von **Studio uek** im Wiener Bezirk Transdanubien hat nicht nur viele Gemeinschaftsräume, sondern auch einen spektakulären Weg über das Dach. Ein Quartiersmanager hilft den Bewohnern bei der Aneignung. **Daniel Ritter** und die Architekten im Gespräch

Interview **Kaye Geipel** und **Lina Streeruwitz**

**Kaye Geipel | Das Wohnprojekt Oase 22 ist ein Großwohnbau in einem peripheren Stadtgebiet, in dem Dienstleistungen und Gemeinschaftseinrichtungen Mangelware sind. Wie sah der Bauplatz zum Zeitpunkt des Wettbewerbs aus?**  
**Benni Eder** | Es gab eine alte Halle, die zum Teil abgerissen und zum Teil mit einem Baumarkt gefüllt worden war. Das Wettbewerbsgrundstück selbst war eine Tabula rasa mit wild wuchernder Vegetation, und im Süden standen einige Häuschen einer Kleingartenstruktur. Schließlich, in der Nähe ein Supermarkt. Uns hat der Transformationsprozess interessiert, der auf dem ehemaligen Industrieareal bereits im Gange war. Wie diese heterogene Zone räumlich entwickelt werden könnte, war damals unklar.

**KG | Nicht gerade ideal zum Wohnen. Wie geht man mit einem Abrissgrundstück am Rande der Stadt um, wenn dort ex nihilo verdichteter Wohnbau entstehen soll?**

**BE** | Wir mussten zuerst klären, wie ein Gelände reaktiviert werden kann, das bisher kaum mit Öffentlichkeit in Berührung gekommen war. Was es gab, waren einige informelle Absprachen zwischen den Kleingärtnern und dem Grundstücksbesitzer.

**Theresa Krenn** | Wir haben dann im Wettbewerb Diagramme gezeichnet, die sich mit der übergeordneten Entwicklung des gesamten Areals beschäftigten. Dabei ging es nicht um Formen. Es ging darum, welche Infrastruktur man zu welchem Zeitpunkt brauchen würde.

**BE** | Eine Schwierigkeit bestand darin, dass man sich neue Gemeinschaftsfunktionen und auch Infrastrukturen vorstellen kann und muss, um einen Prozess in Gang zu bringen. In den Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer bzw. dem Bauherrn ist dann aber schnell klar geworden, was geht und was nicht geht. Vieles, was wir uns gewünscht haben, wird auf absehbare Zeit nicht kommen. Aber man hat sich auf

eine wichtige soziale Infrastruktur geeinigt, ein „Geriatrisches Tageszentrum“. Und eine Neudefinition der Erdgeschosszone mit Läden oder Gewerbe ist aufgrund der baulichen Struktur immerhin langfristig denkbar.  
**TK** | Unsere Analysen haben sich dann ausgelehnt. Wir haben mehr nach den versteckten Qualitäten der Umgebung gesucht. Eine wichtige Frage für uns war: Was ist fußläufig gut erreichbar? Da gibt es zum Beispiel die Alte Donau, dann den Aupark und schließlich die alte Ortsmitte von Neu Stadlau, die ihren ganz eigenen Charme hat. Sie ist in zehn Minuten zu Fuß zu erreichen. Aber damals konnte sich niemand vorstellen, dass das nahe ist, so inkohärent waren die räumlichen Verbindungen.

**KG | Was macht man dann mit diesen versteckten Qualitäten?**

**TK** | Wir haben bestimmte Bewohnertypen ausfindig gemacht, die eine solche Stadtlandschaft attraktiv finden – zum Beispiel Menschen, die ein suburbanes Umfeld mögen; Leute, die hier vom Stadtrand aus zum Beispiel schneller in Bratislava sein können; oder etwa die „Insulaner“, ältere Menschen und Kinder, die die Geborgenheit einer dichten Wohnanlage am Stadtrand schätzen. Die räumlichen Wünsche, die diese Bewohnertypen mitbringen, haben wir dann in unseren Entwurf übersetzt. Wir wollten zeigen, dass es Spaß machen kann, in solch einer Wohnanlage am Stadtrand zu leben. Das war die Grundidee.

**BE** | Diese neuen, gefundenen Anknüpfungen an die Nachbarschaft sind eine Art Programm geworden, aus dem wir die weitere Entwurfskonzeption entwickelt haben.

**Lina Streeruwitz | Was ich im realisierten Projekt frappant finde ist, dass sich die Beziehung zur Umgebung in diesem Rundweg auf dem Dach, dem Skywalk, am meisten entfaltet. Von**



Kleingärten und Gewächshaus auf dem Skywalk | Foto: Ritter

**hier oben aus wird klar, wie vielfältig strukturiert die Umgebung ist. Diese Blickbeziehungen erlebbar zu machen wird zu einer Art Basis für die Entwicklung der Nachbarschaft, zu einem Zeitpunkt, wo die verschiedenen Inseln – die Archipele, wie Ungers vielleicht gesagt hätte – erst teilweise realisiert sind.**

**KG | Was bedeutete eigentlich der Titel „Swoboda go Neu Stadlau – 10 Häuser für ein Halleluja“, der dem Wettbewerbsbeitrag beigegeben wurde?**

**Katharina Urbanek** | Mit „Swoboda“ ist der prototypische Wiener gemeint. Damit wollten wir ausdrücken, dass jeder in dieser Oase willkommen ist. Wir haben diese Bewohnergruppenanalyse, von der wir gerade gesprochen haben, nie einschränkend gemeint. Sie half uns beim Entwerfen. Aber das im Moment diskutierte Themenwohnen (S. 52) sollte unserer Ansicht nach nie soweit gehen, dass es nur bestimmte Nutzergruppen anspricht und andere ausschließt.

**KG | Und warum „10 Häuser für ein Halleluja“?**

**BE** | Zehn Häusern, weil wir die unregelmäßige Großform in identifizierbare Einheiten unterteilt haben. Das ist auch im realisierten Entwurf so geblieben. Und das „Halleluja“ bezog sich auf die große Form und ...

**KU** | ... so eine Art Heroismus ...

**BE** | (lacht) ... einen Heroismus der richtig großen Bauform, der uns zu Anfang vielleicht gar nicht bewusst war.

**KU** | Als wir den Wettbewerb gewonnen hatten, fühlten wir uns wie der Zauberlehrling, der die Geister, die er rief, erst wieder in die Flasche stecken will. Wir hatten etwas Angst vor dem Maßstab. Wir wollten die identitätsstiftende Großform in jedem Fall skalieren und da und dort brechen. Man hat einfach Respekt vor diesen großen Strukturen.

**LS | Gab es beim Entwerfen für euch wichtige Referenzen, wie man mit großen Formen in der Peripherie umgehen kann?**

**KU** | Weniger während des Entwerfens als nachher, bei der Weiterentwicklung des Projekts. Eine Referenz, an der wir natürlich nicht vorbei kamen, ist der Karl-Marx-Hof, der seinerzeit auf dem Gelände ehemaliger Gärtnereien entstanden ist. An ihm lässt sich sehen, wie wichtig die Verknüpfung von Innen- und Außenraum ist. Der zweite Aspekt, den wir genauer untersucht haben, betraf die heute noch vorbildlichen Qualitäten der Gemeinschaftseinrichtungen, die in den zwanziger Jahren in Wien realisiert wurden.

**LS | Wie funktioniert die Verknüpfung von Innen und Außen jetzt bei der Oase 22?**

**TK** | Der große innere Hof zwischen den mäandrierenden Blockrändern ist ja ein öffentlich zugänglicher Raum. Er wird von den Bauträgern und nicht von der Stadt finanziert. Das, was er an Qualitäten zur Verfügung stellt – und das ist nicht wenig –, steht auch der Nachbarschaft zur Verfügung. Er wird nicht abgesperrt am Abend. Es gibt niemanden, der kontrolliert, wer von außen kommt. Es gibt nur eine Art sozialer Kontrolle. Man muss hineintreten in diesen Raum.  
**BE** | Wobei man anfügen sollte, dass das nicht selbstverständlich ist. Wir sind in der Diskussion mit dem Bauherrn und dem Bauträger mit der Frage konfrontiert gewesen: Wird das jetzt abgesperrt oder nicht? Es gab Erfahrungen, dass dort, wo die Aufenthaltsqualitäten attraktiv sind, Übernutzung stattfindet und dann Vandalismus passiert. Das wird immer eine Gratwanderung sein. Sollte es Probleme geben, dann reicht unsere Macht leider nicht aus zu sagen, ihr dürft da keine Zäune aufstellen.

*Daniel Ritter kommt hinzu*

**KG | Herr Ritter, Sie und Ihr Team betreuen für zunächst eineinhalb Jahre die Bespielung der zahlreichen Gemeinschaftseinrichtungen in der Oase. Beginnen wir mit dem Skywalk, dem spektakulären Weg auf der Dachterrasse, der alle Bauten mit Brücken und Stegen verbindet. Wir sind ihn gestern abgelaufen: Eine gute Viertelstunde braucht es, um vom einen zum anderen Ende zu kommen. Was war Ihre Reaktion, als Sie dort zum ersten Mal entlangspaziert sind?**

**Daniel Ritter** | Ich dachte mir, dass man in der Oase wie in und auf einer Stadtmauer wohnen

kann. Man hat von hier oben eine wunderschöne Aussicht auf die Umgebung. Man kann förmlich in die Stadt hineinschauen. Das trägt zur Identifikation der Bewohner bei. Man kann sich hier treffen, picknicken, gärtnern. Ich finde das Konzept überzeugend.

**KG | Es muss ja auch Anlässe geben, damit man Lust hat, hier hoch zu kommen. Zurzeit ist der Weg noch sehr karg.**

**DR** | Da haben Sie recht. Es stellt sich die Frage, welche Verweilqualität der Skywalk künftig haben wird. Wir haben noch keine Erfahrungswerte, wie er benutzt werden kann. Er ist ja auch erst seit Mitte Juli durchgängig geöffnet. Damals gab es eine Tanzveranstaltung. Da ist unter den Bewohnern Jubel ausgebrochen: „Endlich ist der Skywalk frei, endlich lässt er sich benutzen.“ Großer Applaus, das hört man nicht alle Tage.

**KG | Haben Sie Ideen, wie er sich entwickeln lässt?**

**DR** | Wir werden demnächst ein BewohnerInnenfest haben. Das letzte Haus ist ja erst seit Mai bezogen. In einer ersten Phase versuchen wir, über Bürgertreffs Bewohner zu gewinnen, die mitmachen. Erfahrungsgemäß ist das in den Wochen nach dem Einzug schwierig. Da ist jeder noch mit sich selbst beschäftigt. Danach geht es einfacher. Was gleich sehr gut funktioniert hat, das waren die Pflanzbeete oben auf dem Dach. Da gab es sofort Leute, die sich beteiligen wollten.

**LS | Mit welchen Gemeinschaftsräumen haben Sie angefangen, als Sie Ihre Tätigkeit im Mai starteten? Zu diesem Zeitpunkt waren diese Räume ja noch leer und ungenutzt. Schwierig ist sicher auch, dass Sie es mit drei verschiedenen Bauträgern zu tun haben, die jeweils unterschiedliche Vorschriften und Nutzungsregeln im Kopf haben.**

**DR** | Wir haben als erstes den Festsaal als unseren Hauptversammlungsraum ausgewiesen – als Treffpunkt für alle. Dann haben wir mit den Außenflächen begonnen. Wir haben die Pflanztröge vergeben, die Pflanzbeete. Das war ein wichtiger partizipativer Prozess: Wie teilen sich die Bewohner die Pflanzbeete auf? Welche Regeln finden sie? Wer will was? Wie gehen sie miteinander um? Das war für uns alle ein Experiment. Wir haben Veranstaltungen zum Anpflanzen organisiert oder Besuche bei einem Biobauern. Das Wichtigste ist, dass so etwas wie ein

gemeinsames Interesse entsteht, das die Bewohner verbindet. Nur dieses „Ihr-wohnt-zusammen-Gefühl“, an das man appellieren kann, das ist zu wenig. Es braucht Inhalte, die die Nachbarn verbinden.

**KG | Wie würden Sie selbst eigentlich Ihre Tätigkeit beschreiben? Sie werden manchmal als Nachbarschaftskurator bezeichnet.**  
**DR** | Wir sorgen für „gemeinschaftliches Wohnen“.

**LS | Sind Sie ein Nachbarschaftskurator?**

**DR** | (lacht) So würde ich mich nicht bezeichnen. Wir haben uns für „Quartiersmanager“ entschieden. Der Ausdruck ist vielleicht nicht so attraktiv. Wir möchten niemand verschrecken. Wir wollten eine gemeinsame Bezeichnung, die möglichst viele Nachbarn anspricht. Quartiersmanager – fürs Erste passt das schon. ■



**Katharina Urbanek, Theresa Krenn, Benni Eder von Studio uek** | Die drei Architekten haben in unterschiedlichen Büros (Feichtiger Architectes, koeb & pollak) gearbeitet, bevor sie 2008 den European-9-Wettbewerb in Wien-Stadtlau gewannen. Der große Block wurde – in Zusammenarbeit mit koeb & pollak und dem Büro Goya in diesem Sommer fertiggestellt.

**Lina Streeruwitz** | Architektin und Stadtplanerin in Wien (sammerstreeruwitz, studioplav); 2007 Mitglied der European-9-Jury, bei der das Projekt von studio UEK den 1. Preis erhielt

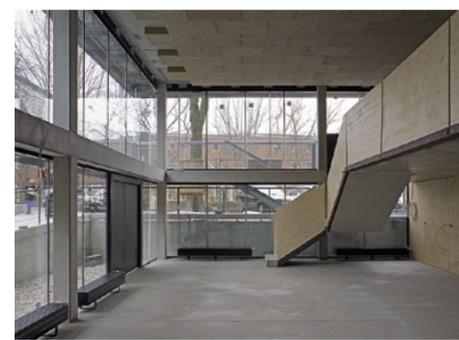
**Daniel Ritter** | Jurist, Psychotherapeut, Mediator; arbeitete zehn Jahre für eine Gebietsbetreuung, ein Jahr für ein Wohnheim, vier Jahre in einer psychosomatischen Klinik; heute ist er im Bereich Stadteilarbeit/Gemeinwesenarbeit für die Caritas Wien tätig.



Statt auf den privaten Balkon tritt man in der Ritterstraße auf die luftigen Umgänge, die den Gemeinschaftsflächen zugerechnet werden.

Fotos: Andrew Alberts

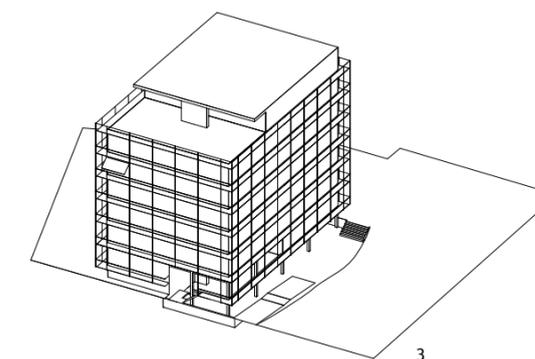
## Gemeinschaftsräume intern | Terrassen, Gästezimmer, Kollektivräume



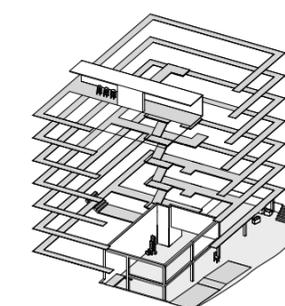
1



2



3



### Balkone als Gemeinschaftszone Kreuzberg, Berlin | 2010–13

Die Berliner Architekturbüros Heide & von Beckerath und Ifau mit Jesko Fezer haben gemeinsam ein Wohnhaus in Kreuzberg gebaut. In einem konzeptgebundenen Vergabeverfahren wurden 2010 vom Berliner Senat fünf landeseigene Grundstücke vergeben. Das 2000 Quadratmeter große Grundstück in der Ritterstraße wird von den Zeilenbauten der Otto-Suhr-Siedlung aus den sechziger Jahren umgeben und grenzt an einen mischgenutzten Block, der während der IBA 1987 entstand. Im Vergabeverfahren um das Grundstück überzeugte das Architektenteam mit einem Entwurf für ein Stadthaus, das neben neunzehn Wohnungen auch einen großen Anteil an Gemeinschaftsräumen vorsah. In einem engen Planungsprozess mit den künftigen Bewohnern wurden die Grundrisse individuell entwickelt. Wohnvorstellungen, räumliche Beziehungen und Raumgrößen wurden im Dialog, durch Cross-Impact-Abfragen und Grafiken ermittelt. Ebenso wurden die Gemeinschaftsflächen verhandelt (3). Entstanden sind ein verglaster, doppelgeschossiger Gemeinschaftsraum

im Souterrain (1) mit 130 Quadratmetern, der mit einem Zugang direkt an der Straßenseite liegt, eine 40 Quadratmeter große Dachterrasse mit Sommerküche und die sogenannten Umgänge (2) als Balkonersatz, die man in jedem Geschoss von den Wohnungen aus betreten kann. Geteilt werden auch der Garten, eine Waschküche und eine Werkstatt im Souterrain. Die neunzehn Parteien tragen die großen Gemeinschaftsflächen finanziell mit. Der Quadratmeterpreis inklusive der Gemeinschaftsflächen lag im Durchschnitt bei 2150 Euro. Das Gebäude ist als Dreispänner mit einem innenliegenden Treppenhaus mit Fahrstuhl konzipiert, von dem man in jedem Geschoss auch auf die Umgänge hinaustreten kann. Mit einem Betonskelettbau, einer Holzmodulfassade und einer Standardbauausführung ließen sich die individuellen Grundrisse umsetzen und finanziell stemmen. KK

#### Architekten

Heide & von Beckerath, Berlin  
ifau und Jesko Fezer, Berlin

# Wandelbare Gemeinschaftsflächen

Architektin **Verena von Beckerath** und **Christoph Heinemann**, Architekt, Bauherr und jetzt selber auch Bewohner, berichten vom gemeinsamen Planungsprozess der individuellen Wohngrundrisse und der Gemeinschaftsräume beim Baugruppenprojekt in der Ritterstraße

Interview **Kirsten Klingbeil, Doris Kleilein**

**Grundstücke in zentraler Lage werden in Berlin immer teurer. Wie haben Sie das Grundstück in Kreuzberg bekommen?**

**Verena von Beckerath** | Es wurde in einem der ersten, konzeptgebundenen Grundstücksvergabeverfahren vom Berliner Senat gekauft. Ursprünglich war dieses Grundstück eine Verkehrsfläche. Es war als Auffahrt für die in den fünfziger Jahren geplante, quer durch Kreuzberg führende Autobahnstrecke vorgesehen; später für den Bau einer KITA vorgehalten. Ohne dass man wusste, ob man das Grundstück überhaupt bekommt, musste im Zuge der Projektentwicklung ein Architektur- und ein Nutzungskonzept erarbeitet und eine Bietergruppe zusammengestellt werden, die den Kaufpreis nachweisen konnte.

**Christoph Heinemann** | Wir haben gesagt, dass wir an diesem Ort ein ganz einfaches, städtisches Haus brauchen, das kostengünstig und mit einem sozialen Mehrwert gebaut werden kann. Es ging darum, ein Haus mit einem Anteil an Gemeinschaftsräumen zu realisieren, die Schnittstellen nach außen sein können und gleichzeitig ein komfortables städtisches Wohnen zu ermöglichen.

**Wie kann man sich den Entwurfsprozess vorstellen? Wie haben sie die 19 unterschiedlichen Wohnungsgrundrisse entwickelt?**

**CH** | Die Prämisse war: Wir bauen das Haus in einem Standard für alle, also keine Individualisierung in den Materialien und der Ausstattung, dafür können wir aber die Grundrisse einzeln entwickeln. Das war ein relativ einfacher, konfliktfreier Prozess und natürlich sehr nachhaltig. Die Bewohner haben ihre Wohnung ganz klar mitgestaltet. Sie wussten beim Einzug, was sie erwartet. Diese Verbundenheit mit dem Haus war schon da, bevor es fertig war.

**VvB** | Die frühe Identifizierung mit der eigenen Wohnung hat möglicherweise auch dazu geführt, sich mehr für das Haus und seine Gemeinschaftsflächen zu interessieren. Die Überein-

stimmung und die Ergänzung zwischen den Architekten und den zukünftigen Bewohnern waren ungewöhnlich hoch. Das hat sich positiv auf den Planungsprozess ausgewirkt.

**Wie sah der Planungsprozess mit den Bewohnern für die Gemeinschaftsräume aus?**

**CH** | Wir hatten eine robuste Grundstruktur. Das war die Basis für die architektonische Weiterentwicklung, aber auch für die Arbeit mit der Gruppe. Der Anteil an gemeinschaftlichen Räumen war von Anfang an als ein verschiebbarer, räumlicher Anteil eingeplant. Ist dieser erst einmal in der Kalkulation drin, bleibt er auch im Konzept. Wir wollen in der Stadt wohnen, und wir wissen, dass ein gemeinschaftlicher Raum zwei Vorteile hat: 1. Ich habe einen, auch zum Quartier offenen, sozialen Raum im Gebäude, 2. Ich kann bestimmte Funktionen – das war auch zunächst unser Hintergedanke – aus dem Wohnen auslagern, die Wohnungen verkleinern, vereinfachen. Die Gemeinschaftsräume haben wir in verschiedenen Treffen abgefragt, verhandelt und weiter entwickelt.

**Wieso waren diese Räume für das Baugruppenprojekt so wichtig? Wer hatte die Idee?**

**VvB** | Das Thema Gemeinschaft wurde einerseits von den Architekten und andererseits von der Gruppe in das Konzept getragen. Allerdings hatte die Gruppe Gemeinschaftsräume nicht explizit gefordert. Es war vielmehr ein Dialog zwischen dem architektonischen Konzept und den Bedürfnissen der Bewohner. Gewisse Räume braucht man nicht 19-mal. Das fängt bei der Waschküche an und hört bei von allen genutzten Räumen für Veranstaltungen oder Besprechungen auf.

**Welche Gemeinschaftsräume haben Sie vorgeschlagen?**

**VvB** | Die Umgänge waren beispielsweise ein Vorschlag, der über die Architektur kam und der die Wohnungen in den Außenraum erweitert. Dass diese umlaufenden Gänge keine Teilung

bekommen haben und nicht zu privaten Balkonen wurden, ist wiederum von den Bewohnern entschieden worden. Weitere, eher informelle räumliche Angebote an die Gemeinschaft sind beispielsweise die Rampe und der leicht abgesenkte, überdachte Eingangsbereich.

**Anfangs waren auf jedem Geschoss Gemeinschaftsräume geplant. Im Laufe des Planungsprozesses wurden sie dann aber zusammengefasst. Warum?**

**CH** | Ursprünglich hatten wir die Gemeinschaftsflächen auf alle Geschosse verteilt, um dadurch die Frage zu provozieren: Was passiert, wenn ich meine Wohnung verkleinere und mir auf dieser privaten Ebene Räume teile? Wir sind mit dem Gedanken einer Genossenschaft gestartet. Als wir dann aus verschiedenen Gründen gesagt haben, es soll eine Eigentümergemeinschaft werden – es ging um Flexibilität und Finanzierung, die Genossenschaft wäre teuer und schwerfälliger gewesen – wurde entschieden, die Anteile an Gemeinschaftsflächen zu einem großen Raum zu bündeln. Hier ist eine experimentelle, aber durchaus nachhaltige Entscheidung getroffen worden. Das Wagnis mit einem großen Gemeinschaftsraum ist einerseits viel größer, denn man muss über diesen Raum immer wieder neu verhandeln. Andererseits kann der Raum viel mehr. Er wird für das Quartier in regelmäßigen Abständen zur Verfügung stehen. Sollte sich mit der Zeit ergeben, dass er aus dem Haus heraus nicht mehr benötigt wird, ließe er sich auch vermieten und extern nutzen. Die Gruppe hat den Raum auf eine Größe gebracht, die dauerhaft funktioniert. Er ist nicht so spezifiziert, dass er sich nicht mehr verändern kann.

**Hätten Sie, als Architekten, die Gemeinschaftsräume lieber auf den Geschossen gelassen?**

**VvB** | Die Idee war, dass sich beispielsweise drei Wohnungen auf einem Geschoss von diesem Privaten, der Kleinfamilie, der abgeschlossenen

Mit Diagrammen visualisierten die Architekten die gewünschten Raumbeziehungen der Bewohner. Sie dienten als Grundlage und erste Annäherung an den Grundriss der eigenen Wohnung.

Wohnung lösen und zu einer Art „Etagenwohngemeinschaft“ zusammenschließen. Dieser gemeinsam genutzte Raum hätte eine Bibliothek, ein Zimmer für die Kinder, ein Gästeraum oder ein temporärer Arbeitsraum sein können. Er hätte auch Erweiterungsfläche für die eine oder andere Wohnung sein können. Aber am Ende ist der große Raum die schlüssige Entwicklung dieser Idee der Gemeinschaftsräume, die wir, ohne die Gruppe zu fragen, ins Konzept des Hauses eingeschrieben hatten.

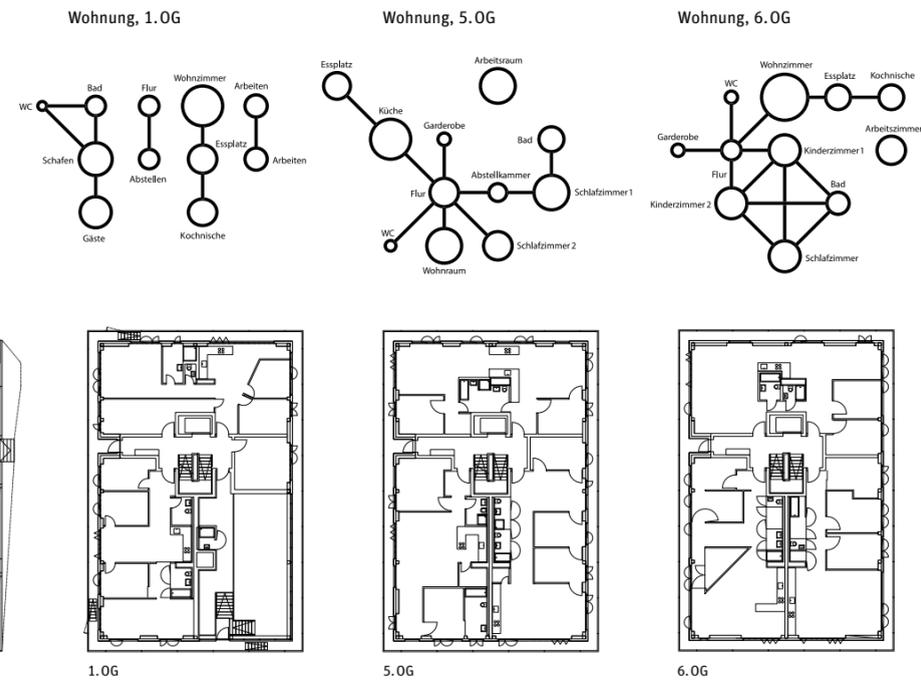
**Wie sind die Gemeinschaftsräume konzipiert?**

**CH** | Der große Raum im Souterrain wird erst im Selbstbau definiert werden. Wir haben ihn so hergestellt, dass man eine zweite Decke einziehen kann. Es gibt ein kleines Bad, und man kann eine kleine Küche einbauen. Man kann dort arbeiten, spielen, was immer man will. Jetzt sagt man sich, die Kinder sind klein, die brauchen dies und das, oder wir brauchen jenes. Wie erwähnt, könnte sich das in Zukunft ändern, bis hin zu dem Punkt, dass die Hausgemeinschaft den Raum vielleicht gar nicht mehr braucht und abgibt, an eine KITA oder an einen Laden.

**VvB** | Mehr noch als der große Gemeinschaftsraum, sind es eigentlich die kleinen Dinge, die stärker zum Thema gemeinschaftliches Wohnen beitragen. Ich finde, dass die Umgänge tatsächlich das radikalste Bekenntnis zur Gemeinschaft sind. Man tritt auf einen gemeinschaftlichen Raum, der allen gehört. Die Art, wie sich dort Privatheit und Gemeinschaft begegnen ist etwas, das sich erst beim Wohnen ergibt, und das stellt sich auch noch nach außen dar. Damit präsentiert sich das Haus.

**Welche Beziehung besteht zwischen dem Haus und dem Quartier?**

**CH** | Zunächst ist das eine städtebauliche: Wie haben wir das Gebäude hingestellt? Es steht so auf dem Grundstück, dass es an die Umgebung, die Straße und die offenen Grünflächen anschließt. Außerdem gibt es für den Gemeinschaftsraum tatsächlich die Auflage, ihn in regelmäßigen Abständen für Nutzungen im Quartier



zur Verfügung zu stellen. Das ist eine Konsequenz aus dem konzeptgebundenen Verfahren; eine Form von Nutzungsbindung, die vertraglich festgeschrieben ist, an die wir uns gern halten werden.

**VvB** | Der Gemeinschaftsraum ist eigentlich eine Art Wintergarten und klimatisch eher dem Garten zugeordnet als dem Haus. Wie der Eingang liegt er im Souterrain und hat eine Höhe von 5,20 Meter anstatt 2,65 Meter wie die Wohnungen. Die Gruppe hat entschieden, dass sie diesen doppelgeschossigen Raum mit der Präsenz zur Straße möchte. Aus dem ursprünglich visionären, in die Zukunft gedachten Konzept der Gemeinschaftsräume als Möglichkeit, sie an das individuelle Leben anzupassen, ist ein richtig pragmatisches Konzept für einen Gemeinschaftsraum geworden.

**Heute wohnt hier eine homogene Hausgemeinschaft, die sich gut versteht. Wie wird sich das Projekt in Zukunft entwickeln, wenn zum Beispiel Wohnungen verkauft werden und neue Bewohner einziehen?**

**CH** | Das Verhältnis von privaten und gemeinschaftlichen Räumen ist auch rechtlich unterlegt. Der Umgang ist Gemeinschaftseigentum. Ich trete raus, das heißt, ich kann jetzt keine Trennwand aufstellen, wenn ich nicht alle frage, ob das in Ordnung ist. Dieser Raum ist von der Benutzung her super komfortabel und selbstver-

ständig. Egal, wer da einzieht, er wird sich diesen Raum aneignen. Rein rechtlich bleibt er Gemeinschaftseigentum. Aber so ein Haus entwickelt sich ja auch. Im Moment sind viele junge Familien eingezogen, die haben Ansprüche, und das ist im Alltag spürbar. Jemand der da nicht reinpasst, der hat da keine Lust drauf. Wir werden alle älter, die Kinder gehen weg und dann ziehen vielleicht Leute ein, die was ganz anderes gut finden. Das Haus wird einen Zyklus haben wie jedes andere Haus. Aber: Ist das überhaupt ein Problem? Wir sind jetzt erst mal alle gemeinsam eingezogen, und irgendwann wird es Veränderungen geben. Die Substanz, die jetzt da ist, wird das ermöglichen. ■



**Verena von Beckerath** | leitet zusammen mit Tim Heide das Berliner Architekturbüro Heide & von Beckerath

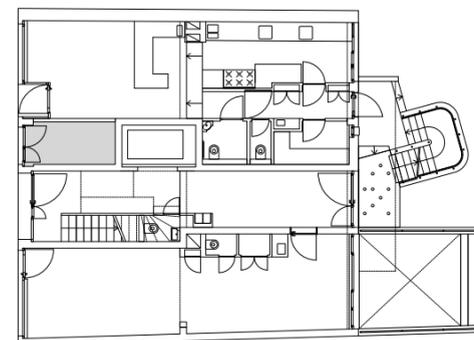
**Christoph Heinemann** | gründete mit Susanne Heiss und Christoph Schmidt das Büro ifau (Institut für Angewandte Urbanistik); für das Wohnhaus in der Ritterstraße kooperierten sie mit Jesko Fezer



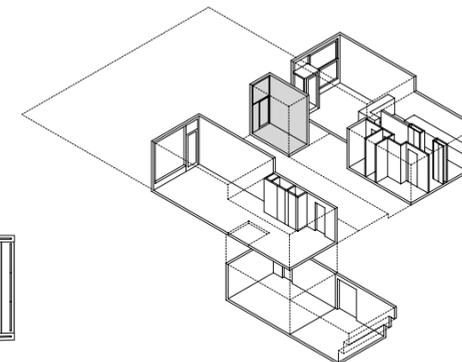
Ausstellungseröffnung  
in und vor der Galerie  
„die raum“

Foto: Malte Seidel,  
rechts: Jan Bitter

## Gemeinschaftsräume extern | Cafés, Quartiersgärten, Kulturpassagen



1



2

Grundriss im Maßstab 1:250

### Kleinstgalerie im Erdgeschoss Berlin | 2003–2010

Exakt 5,6 Quadratmeter groß ist „die raum“, eine Non-Profit-Galerie im Wohnhaus Oderberger Straße 56 in Prenzlauer Berg (1). In diesem „Experimentraum“ des Hauses zeigen zwei eigens beauftragten Kuratoren Installationen, die sich dem widmen, was hier besonders knapp ist: Raum.

„Großzügigkeit“ entsteht in dem Gebäude nicht durch das mittlerweile auch bei Baugruppen übliche „Mehr“ an Fläche, sondern durch flexible Raumorganisation, so Jürgen Patzak-Poor von BARarchitekten (Bauwelt 42.2010). Ihr Vorbild: das Narkomfin-Kommunehaus in Moskau (S. 20). Der Bauherr, eine Baugruppe an der sich BARarchitekten selbst beteiligen, legte großen Wert auf Gemeinschaftsflächen – sowohl intern als auch nach außen. Im obersten Geschoss stehen den Bewohnern ein Gästezimmer und die gemeinsame Dachterrasse zur Verfügung. In der Sockelzone sollen Laden, Café, Musikraum, fünf Wohnateliers und die erwähnte Kleingalerie, die auch von der Baugruppe betrieben wird, zwischen öffentlichem

und privatem Raum vermitteln. Bei besonders raumgreifenden Installationen kann die Galerie auch den Vorplatz mitgestalten, wie zum Beispiel 2011, als ein Wohnwagen in den Experimentraum geschoben und die Ausstellungsfläche somit in den öffentlichen Raum erweitert wurde.

Passend zur Leitidee des Hauses ist noch bis zum 27. Oktober eine von Gregor Harbusch gestaltete Ausstellung über Ludwig Leo zu sehen. Im Werk dieses Berliner Architekten spielen Gemeinschaft, verdichtete Raumfolgen und bewegliche Einzelemente eine wichtige Rolle. Der kleine Raum zwingt den Kurator, alle zur Verfügung stehenden Medien zu kombinieren und die jeweils aussagekräftigste Präsentationsform zu wählen: Von Plänen über Fotografien und einem eigens produzierten Video bis hin zu einem Modell ist alles vertreten und teilweise auf Schiebetafeln angebracht. Es ist die 16. Ausstellung seit der Eröffnung der Kleinstgalerie im Oktober 2010. PK

**Architekten**  
BARarchitekten, Berlin



3



- 1 Haus1 mit dem Optionsraum „Werken“
- 2 Haus2 mit dem Optionsraum „Mobilität“
- 3 Haus3 mit dem Optionsraum „Ernährung“
- 4 Strand
- 5 Garten
- 6 Bootshaus

1



2



3



4

## Gebaute Freiräume Berlin | 2008–2014

Am Spreeufer des Berliner Bezirks Mitte sind die für die Gegend berühmten Freiräume – Brachen, Strände, Industrieruinen, informelle Kleinsiedlungen und Nachtclubs – in Gefahr. Seit Jahren versucht das von Lokalpolitik und EU unterstützte Standort-Projekt Mediaspree jeden freien Meter am Wasser mit Bürobauten für Medienunternehmen zu besetzen. Die 2012 gegründete Genossenschaft Spreefeld Berlin will mit einem Wohnprojekt an der Köpenicker Straße 49 nun dagegenhalten. Auf einem 7400 Quadratmeter großen Gelände, zwischen dem Szeneclub Kater Holzig und dem Deutschen Architektur Zentrum (1,3), lässt sie nicht nur eine 50 Meter breite Uferfläche samt Strand, Holzsauna und Bootshaus weitestgehend unberührt – und für die Öffentlichkeit zugänglich. Auch das Erdgeschoss der drei noch im Bau befindlichen Wohnhäuser wird zu je 30 Prozent für gewerbliche und gemeinschaftliche Nutzungen frei gehalten (2) – ganz im Sinne unseres Autors Stefan Rettich (S. 52). Diese „Optionsräume“ sollen zum geplanten ersten Bezug der insgesamt 67 Woh-

nungen im Frühjahr 2014 bewusst nur in Teilen baulich fertiggestellt und mit Funktionen belegt sein, um Raum für Veränderungen zu lassen. Gerade Existenzgründer könnten hier von einer günstigen Vermietung profitieren: Bis zu einer möglichen kommerziellen Nutzung der Optionsräume werden die anfallenden Kosten von der Genossenschaft getragen. Pro Haus soll sich ein Kurator unter einem je anderen Thema um die Bespielung der Räume kümmern. Die einzige Regel: keine Wohnungen oder Büros im EG, da sie wenig zur Belebung des Umfelds beitragen.

Innerhalb der Häuser führen Cluster-Wohnungen mit Aufenthaltsraum und Kochnische den Gemeinschaftsgedanken des Projekts fort. Wer aus der Genossenschaft hier mit wem Tür an Tür wohnt, entschied die Genossenschaft nach Gesprächen mit den Architekten und den künftigen Bewohnern. Für weitere Mitglieder muss die Spreefeld eG vorerst nicht sorgen: Alle Wohnungen sind bereits vergeben. *BeC*

### Architekten

carpaneto.schöningh + FAT  
Koehl + BARarchitekten, Berlin  
die zusammenarbeiter, Berlin

Lageplan im Maßstab 1:1500,  
Grundriss EG Haus3 mit  
Gemeinschaftsräumen 1:333

## Gemeinschaftsräume, Cluster und Brücken. München | 2005–2016

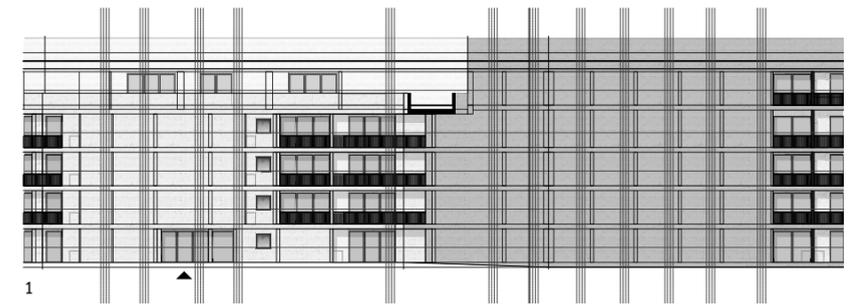
Als „verlassene Westernstadt“ wurden die Reste der ehemaligen Kaserne zwischen Frankfurter Ring und Domagkstraße vor drei Jahren in einem Immobilienreport beschrieben. Verlassen war das Gelände eigentlich nie. Denn als die Kaserne 1993 für neue Nutzungen freigegeben worden war, siedelte sich hier ein Gemisch aus Studentenwohnungen, Veranstaltungssälen und Künstlerateliers an. Es entstand eine Künstlerkolonie, die sich als „Deutschlands größte“ bezeichnete. 2005 kaufte die Stadt das Gelände und schrieb einen städtebaulichen Wettbewerb für ein neues Wohnquartier aus, das auch die Bedürfnisse der Künstler in einem „Künstlerhof“ berücksichtigen sollte. Das Büro von Ortner & Ortner gewann, ihr Masterplan wurde umgesetzt und die maroden Bauten abgerissen.

Das direkt an den Kunststift grenzende Grundstück wird zurzeit von bogevischs buero für die Genossenschaft wagnis mit gemischter Wohnbebauung geplant. In fünf unregelmäßig geformten Baukörpern finden auf einer Geschossfläche von 15.000 Quadratmetern 142 Wohnungen Platz. Die freie Kubatur und die Anordnung der Blöcke (3), die von der orthogonalen Struktur des Ortner-Büros abweicht, wurden in einem diskursiven Prozess von bogevischs buero mit den künftigen Bewohnern (S. 44) ermittelt. Selbst die Fassadengestaltung war Teil der partizipativen Planung (1,2). Eine Besonderheit der Wohnanlage sind große Clusterwohnungen. Nach Schweizer Vorbild organisieren sich individuelle Apartments um gemeinsame Koch-, Ess- und Wohnbereiche. In den unterschiedlich geschnittenen Clustern (4) leben bis zu zehn Personen.

In den Erdgeschosszonen, die teilweise von einer größeren Geschosshöhe profitieren, liegen die Gemeinschafts- und Gewerberäume. Brückenkonstruktionen verbinden die einzelnen Häuser auf Dachhöhe und bieten den Bewohnern einen halböffentlichen Rundweg, wie er auch in der Oase 22 von Studio uek im 22. Bezirk in Wien-Transdanubien (S. 33) umgesetzt wurde. *KG*

### Architekten

bogevischs buero, München  
Ritz Ritzer, Rainer Hofmann



1



2



3

- |                      |  |
|----------------------|--|
| 1 Veranstaltungsraum | 5 Waschcafé mit Trockenraum und Nähstube |
| 2 Praxisräume        | 6 Kinderwagen-/Fahrradraum               |
| 3 Ateliers           | 7 Einzelwerkstätten                      |
| 4 Café               | 8 Büros                                  |



4

Lageplan im Maßstab 1:1500,  
Grundriss 1:333

# „Wir haben als Architekten ein Stück entwerferischer Autorität mit den Bewohnern geteilt“

**Rainer Hofmann** erläutert am Beispiel der fünf Wohnblocks von „wagnisArt“ in der Münchner Domagkstraße wie kollektives Entwerfen funktioniert

Interview **Kaye Geipel**

Als das Gespräch Ende Juli in München stattfindet, wird in bogevischs buero gerade ein weiterer Workshop mit den künftigen Bewohnern der Wohnanlage „wagnisART“ vorbereitet. Diesmal geht es um die gemeinsame Gestaltung von Fassaden. Rainer Hofmann, einer der beiden Büropartner, zeigt die auffällig „leeren“ Ansichten des künftigen Projekts, auf denen – bis auf die Befensterung der Gemeinschaftsräume – die Häuser noch fensterlos sind. Stattdessen haben die Architekten für den Workshop „Rahmen“ vorgezeichnet, innerhalb derer die Bewohner von ihnen gewählte Fensterformate für ihre Wohnung – liegend oder stehend – platzieren können. Ohne Regeln lässt sich auch das kollektive Entwerfen nicht bewerkstelligen: Die Bewohner können nur auf die Fassaden gestalterischen Einfluss nehmen, die sie von ihrer Wohnung aus sehen werden. Für die Fassade der eigenen Wohnung gilt die Regel, dass eine der „Fremdentscheidungen“ wieder aufgehoben werden darf.

Das Projekt, das Sie für die Genossenschaft wagnis auf einem Teilbereich der ehemaligen Funk-Kaserne gerade entwickeln, geht über herkömmliche partizipative Planungsprozesse im Geschosswohnungsbau hinaus. Üblicherweise betrifft die Mitsprache vor allem die eigene Wohnung, in diesem Fall ging es auch um die Gesamtform des Wohnblocks. Wie begann dieser Planungsprozess für Sie als Architekten?  
**Rainer Hofmann** | Wir sind auf der Ebene der Bauleitplanung eingestiegen. Es gab auf der Basis eines gewonnenen städtebaulichen Wettbewerbs einen Rahmenplan von Ortner und Ortner – ein klassischer Plan, mit einer Gestaltungssatzung für das ganze Gelände. Insgesamt werden hier ca. 1600 Wohnungen realisiert. Die Genossenschaft wagnis hat laut Rahmenplan ein Baufenster für 12.900 Quadratmeter Geschossfläche zur Verfügung. Wir hatten ein

Plangutachten gemeinsam mit Schindler Hable Architekten für diesen Teil des Projekts gewonnen und setzen dies nun auch gemeinsam um.

**Die Wohnbauten, die die Genossenschaft wagnis in München bisher gebaut hat, tragen Zahlen als Namen, sie sind durchnummeriert. Es gibt wagnis 1 bis wagnis 4. Dieses Projekt fällt aus dem Rahmen. Es nennt sich nicht wagnis 5, sondern wagnisART. Warum?**

Die leerstehenden Bauten der ehemaligen Funk-Kaserne, die ab 1993 Stück für Stück aufgelassen wurde, hatten über viele Jahre hinweg Künstlern als Atelier und auch als Wohnraum gedient. Es gab hier eine weit über die Stadt hinaus bekannte Kolonie mit mehr als 200 Künstlern. Atelier-räume sind in München Mangelware. Ein Ziel der neuen Bebauung, das von der Stadt gefördert wird, ist diese Struktur zu erhalten. Es gibt deshalb einen Künstlerhof mit ca. 100 Ateliers in einem erhaltenen Altbauensemble, der von der Stadt mit 7,5 Millionen Euro unterstützt wird. Und im Rahmen unseres Baus entstehen auch Wohnprojekte, an denen Künstler beteiligt sind, die dann in räumlichem Zusammenhang wohnen und arbeiten können.

**wagnisART ist ein Wohn- und Arbeitsprojekt nur für Künstler?**

Nein, überhaupt nicht! Die Mischung ist überaus vielfältig. Es entstehen circa 140 Wohnungen für Familien, Singles, Alleinerziehende und ganz unterschiedliche Wohngruppen. Es gibt Werkstätten, Restaurants, Co-Working-Räume, Bühnen, Gästezimmer, Gemeinschaftsküchen. Die Künstler sind eine Gruppe unter vielen.

**Sie haben in einer Reihe von Workshops mit den Bewohnern nicht nur über die Grundrisse der Wohnungen gesprochen, sondern auch die Gesamtform der Bauten, die Position der Gemein-**

**schaftsräume und der halböffentlichen Erschließung entwickelt. Wie lief dieser Prozess ab? Was ist nötig, damit weitergehende Formen des „Gemeinsam-Entwerfen“ überhaupt gelingen?**

Wir sind mit einfachen Regeln gestartet, die es möglich machten, immer neue Facetten des gemeinschaftlichen Wohnens zu besprechen. In einer der ersten Runden hatten wir beispielsweise einen Stapel Holzplatten in die Mitte des Raumes gelegt. Jeder brachte eine Schublade mit. Die Regel war, dass jeder seinen „Schubladen-Raum“ mit drei anderen mittels Latten verbindet. Dabei waren Mindestabstände und Minimalhöhen über Boden zu berücksichtigen. Dann gab es noch eine Störregel: „Alles darf bemalt werden, ausgenommen der eigene Bereich.“ Wir haben uns so mit unterschiedlichen Modellen an eine gemeinsame Idee herangetastet.

In einer anderen Runde haben wir Pappkartons zu einem Haus gestapelt. Da die Kartons unterschiedlich groß waren, ergaben sich auf der Außenseite Fugen. Diese Fugen lassen Räume und Flächen entstehen. Der Weg zur Idee der verbindenden Brücken, die es bei unserem Haus geben wird, entstand im Verlauf dieses Workshops.

**Wie weit geht dieser Prozess?**

Die Grundfrage, die man in solchen Workshops klären kann, ist: „Wie kommt man von der individuellen Idee der eigenen Wohnung zu einer Vorstellung der Gemeinwohlidee der Räume in einem Wohnkomplex, die gemeinsam genutzt werden?“

**Wenn es um die eigene Wohnung und deren unmittelbare „Umgebung“ geht, stößt die Bereitschaft, sich mit anderen abzustimmen, meist schnell an Grenzen. Woher kommt das methodische Werkzeug, das Sie in solchen Prozessen mit ganz unterschiedlichen Konfliktsituationen einsetzen?**

Ritz Ritzer und ich haben solche Verfahren ja in einer ganzen Reihe von Bauten bereits praktiziert (siehe Heft 36.2012). Wir arbeiten, soweit dies im Geschosswohnungsbau möglich ist, immer so früh wie möglich mit den Bewohnern zusammen und entwickeln unser Instrumentarium aus diesen Erfahrungen. In der Tat ging der Prozess bei diesem Projekt jetzt weiter als dies bisher geschehen ist. Wir haben uns in diesem Fall zurückgenommen und ein Stück der entwerferischen Verantwortung, der entwerferischen Autorität, wirklich geteilt. Wir haben auch die grundsätzliche Gebäudeform gemeinsam entworfen. Das war auch für uns Neuland. Zu ihrer Frage nach den Grundlagen: Ich habe ja 1995 meinen Master an der Iowa State University gemacht und mich da und in meiner dort anschließenden Lehrtätigkeit intensiv mit partizipativen Prozessen und der Rolle des Architekten auseinandergesetzt. Zu jener Zeit arbeiteten dort Jennifer Bloomer, Cathrine Ingraham und andere – wir konnten z.B. eine partizipative, auf einfachen Regeln basierende Hausstruktur als eine Art Folly 1:1 mit den Studierenden entwickeln. (AIA-Preis für vorbildliches Lehrprojekt 1996, A.d.R)

**Wie ging dieser gemeinsame Findungsprozess der großen Form weiter? Sie haben die Frage der räumlichen Verbindungen angesprochen – zu diesem Zeitpunkt war alles noch sehr abstrakt.**

Wir haben Testentwürfe machen lassen. Das lief relativ zäh. Aber es hat Entscheidungsprozesse in Gang gesetzt. Es entstanden Prinzipien, die für alle wichtig waren. Zum Beispiel gab es den starken Wunsch, auch „Einzelgruppierungen“ innerhalb des Gesamtensembles zuzulassen. Das heißt, dass Leute mit vergleichbaren Interessen in einem näheren räumlichen Zusammenhang wohnen wollten als mit anderen. Ein weiteres Prinzip das gewünscht wurde, war die räumliche Verbindung über die Dächer. Es sollte Wege und Brücken geben, die das übliche und wenig kommunikative Erschließungs-System Haustür-Treppenhaus erweitern. Das hat dann den Entwurf beeinflusst.

Interessanterweise hat sich die gemeinsame Arbeit ganz zu Anfang mit den Schachteln als sehr hilfreich herausgestellt. Denn sobald sich diese Schachteln – jede stand ja für eine Wohneinheit – gegeneinander verschoben, ergaben sich durch Zurückstaffeln eigenwillige Zwischenräume, die dann die Idee gemeinsamer Bereiche ins Gespräch brachten.

**Was wurde dann aus den Testentwürfen?**

Wir hatten schließlich zwei sehr konträre Konzepte. Einen eher strengen Block, der auf einer sehr großen Erdgeschosszone aufsitzt, in der es viele Gemeinschaftsfunktionen geben könnte. Und eine offenere Lösung aus fünf freigeformten Baukörpern, die zwei unterschiedlich große Höfe umschließen.

**Wie wurde entschieden?**

Nach einem Kriterienkatalog. Jeder konnte bis zu drei Punkte vergeben, und so hat sich im Zuge einer Abstimmung die zweite Lösung durchgesetzt. Entscheidend waren sicher die zuvor diskutierte gemeinsamen Prinzipien, von denen ich gerade gesprochen habe. Insbesondere die Möglichkeit, individuelle Gruppen und Nachbarschaften zu bilden, lässt sich in dem zweiten Modell einfach besser umsetzen.

**Können Sie die Erfahrungen, die bogevischs buero bei diesem Projekt bis dato gemacht hat, zusammenfassen?**

Der Vergleich mag sich merkwürdig anhören, aber dieses Verfahren ähnelt doch sehr dem parametrischen Entwerfen – wobei die zugrunde liegenden Werte natürlich aus einer ganz anderen Ecke kommen. Die Idee des Schwarms, also die Idee einer Vielstimmigkeit der Haltungen und der Einflussparameter, die in einem solchen Prozess zusammenkommen, gefällt uns wirklich sehr. Und die Identifizierung der Bewohner mit ihrem künftigen Haus ist bei einem Prozess, wie wir ihn hier gerade erleben, einfach viel größer!



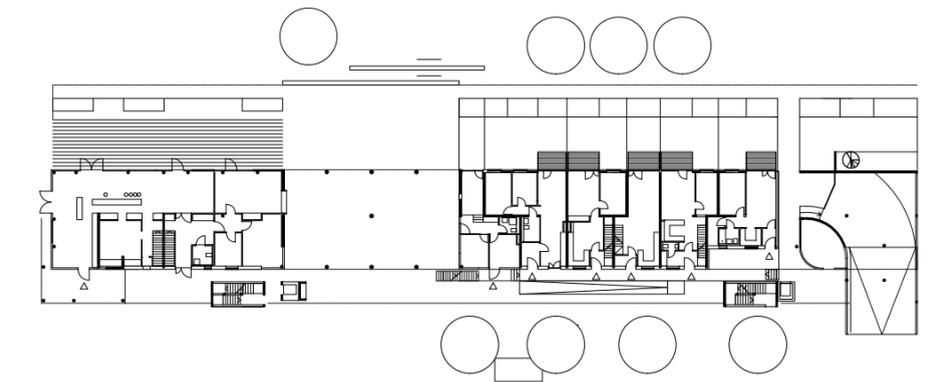
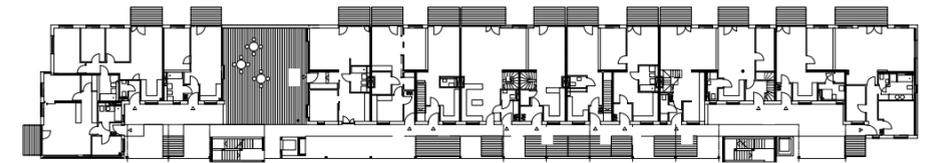
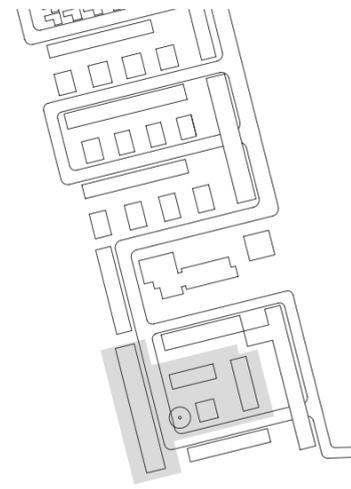
**Rainer Hofmann** | Architekt und Stadtplaner; zusammen mit Ritz Ritzer seit 2000 Inhaber von bogevischs buero; viele Wohnbauprojekte, gerade auch im Auftrag verschiedener Genossenschaften (Heft 36.2012)



**Unterschiedliche Phasen der Workshops mit den Bewohnern von wagnisART**

Fotos: bogevischs buero

## wagnis 1 im Ackermannbogen, München



Sommer in wagnis 1. Links: die Kulturpassage, rechts: Laubengang mit „Frühstücksdeck“, unten: Café Rigoletto

Fotos: Benedikt Crone, Lageplan im Maßstab 1:5000, Grundriss 4. OG und EG 1:750

## Offen für Zaungäste

Genossenschaften stehen für bezahlbaren Wohnraum in gemeinschaftlicher Atmosphäre. Das kann auch der Nachbarschaft nutzen – wenn die Genossenschaft denn will

Text **Benedikt Crone**

„Privatgrund“, warnt ein Schild vorm Betreten der Caroline-Herschel-Straße 25–27 in der Messestadt Riem. Das Schild wacht an einem Pfad, der vorbei an Blumenkübeln, bunten Kinderfahrrädern und den Haustüren zweier viergeschossiger Wohnhäuser führt. Am Ende des Weges öffnen sich Gärten zu einer Wiese. Diejenigen, die nicht wollen, dass ihnen das gesamte Neubaugebiet über den Rasen trampelt, sind Genossenschaftler der Münchener WOGENO. Mehrmals wurden die 2001 fertiggestellten Häuser für ihre naturbelassenen Freiräume ausgezeichnet, an deren Pflege sich die Bewohner gemeinsam beteiligen. Ein grünes Idyll – zumindest für die, die hier wohnen. Kann und sollte vom Gemeinschaftsglück einer Genossen-

schaft aber nicht auch die Stadt jenseits der Grundstücksgrenzen profitieren?

Genossenschaften sind per Definition am Gemeinwohl ihrer Mitglieder interessiert. Während Baugruppen kollektiv kaufen, um individuell zu besitzen, leistet jeder Genossenschaftler seinen Beitrag, um gemeinsam zu wohnen. Oft geht es den Mitgliedern nicht nur um ein günstiges Dach über dem Kopf, sondern auch um die sozialen Vorzüge: Gemeinschaftsräume, Nachbarschaftshilfen, Mitspracherecht. Im Kampf gegen das anonyme Großstadtleben, eine Vereinsamung im Alter und die steigende Zahl an Single-Haushalten wollen Genossenschaften gerade mit einem Wir-Gefühl punkten, versprechen dörfliche Geborgenheit und alter-

native Wohnformen. So serviert in Zürich eine „Küchenkommission“ den 53 Bewohnern der Genossenschaft Karthago jeden Werktag ein warmes Abendessen im Gemeinschaftsraum, und die Bewohner der Ausburger Neue Wege eG veranstalten neben Frauenrunden und Männertreffs zwei Tage im Jahr einen gemeinsamen Garten- und Hausputz. Dem Wunsch, in der Großstadtwüste eine wohlige Gemeinschafts-Oase zu pflegen, folgt jedoch oft der Gedanke, man müsse sich nicht nur zueinander hin-, sondern auch von der Nachbarschaft abwenden.

### Schutz vor der Außenwelt

Bereits in den turbulenten Zeiten des 19. Jahrhunderts, als die ersten Genossenschaften aus

der Wohnungsnot geboren wurden, sollten ihre Bewohner auch vor den Gefahren der Außenwelt geschützt werden. Draußen tobte der Sturm der Moderne. Menschen strömten in die Städte, soziale Bindungen wurden gekappt, Land aufgekauft, Kapital angehäuft. Traumatisiert vom Wohnelend englischer Arbeiter, zog Victor Aimé Hubert, ein Großvater der deutschen Baugenossenschaften, von Stadt zu Stadt und predigte das Finanzierungsmodell als goldenen Weg des bezahlbaren und christlichen Zusammenlebens. In der das Abendland umwälzenden Zeit sollten Genossenschaften vor allem eins bieten: einen Ort der Beständigkeit.

Landflüchtige fanden hier, in den begrünter Innenhöfen und den beschaulichen Wohnsiedlungen des frühen 20. Jahrhunderts, die Überschaubarkeit des Dorflebens wieder – angereichert mit dem Wunsch nach egalitären Wohnverhältnissen. „Wir bauen nicht Häuser, sondern errichten Heimstätten, die den Charakter eines geschlossenen Gemeinwesens haben“, schwärmte 1901 der Redakteur Karl Munding in der Hauspostille des Berliner Spar- und Bauvereins. „In die Weichbilder der Städte hinein schieben wir die Grundrisse neuer, in sich selbstständiger kleiner Stadtstaaten.“ Dieser

Stadtstaat mit eigener Mitgliedersatzung unterhielt, was später in Teilen vom Sozialstaat übernommen wurde: Kindergarten, Bibliothek, Gesangsverein, Badeanstalt, Wirtshaus. Ein sozialer Gewinn für die Mitglieder – selten aber für die Nachbarschaft.

Das Prinzip einer schützenden „Burg“ durchzieht die letzten 120 Jahre Genossenschaftsgeschichte. Die Gestaltungsmittel der Abschottung sind dabei stets die gleichen: keine Einrichtungen zur Straßenseite, stattdessen eine Konzentration auf Hinterhöfe, Erschließung der Wohnungen nur durch innenliegende Treppen, ein abgelegener Freizeitkeller oder eine über Umwege erreichbare Dachterrasse, dazu eine Vielzahl an Hecken, Zäunen, Mauern, aber auch Grünflächen, mit denen sich vor allem die Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre auf Distanz zur Stadt halten.

### Weniger Burg, mehr Magnet

Den genossenschaftlichen Burgen steht das Prinzip „Magnet“ gegenüber, bei dem Räume und Einrichtungen wie Kitas, Cafés, Spielplätze, Arztpraxen oder Veranstaltungsflächen Nachbarn und Passanten anlocken. Entscheidend ist die geschickte Kombination beider Prinzipien:

Das Quartier wird besser mit der Nachbarschaft vernetzt, den Mitgliedern bleiben aber weiterhin Orte als interne Gemeinschaftsräume vorbehalten. Ein Vorzeigebeispiel für ein ausgewogenes Verhältnis von Privat-, Genossenschafts-, und Quartiersräumen wurde 2004/05 nach Plänen des Freisinger Büros A2 Architekten in München auf einem alten Kasernengelände unweit des Olympiaparks fertiggestellt. Der Wohnkomplex wagnis 1 „Am Ackermannbogen“, dessen 92 Wohnungen sich auf vier Häuser verteilen, war das erste Projekt der 2000 gegründeten Wohnbaugenossenschaft wagnis eG.

Deutlich wird das Zusammenspiel von Privat- und Gemeinschaftsbereichen vor allem beim Wohnriegel Rigoletto. Hier können sich die Bewohner des 2. und 4. Obergeschosses in ihre Wohnungen und auf einen Balkon zur Parkseite zurückziehen; auf einem Laubengang an der Hofseite, der die Wohnungen erschließt, kommen Nachbarn jedoch auch regelmäßig aneinander vorbei – und ungezwungen in Kontakt. Vor dem 1,30 Meter breiten Laubengang konnten sich die Bewohner zusätzlich ein 3,50 Meter tiefes „Frühstücksdeck“ mit Sitzbänken anbauen lassen, ein beliebter Treffpunkt unter den Genossenschaftlern – nicht nur für das gemeinsame



### „Supermarkt“ im Brunnenviertel, Berlin-Mitte



Statt Lebensmitteln will der „Supermarkt“ den Bewohner des Brunnenviertels neue Ideen und Kontakte anbieten

Fotos: Ruthe Zuntz



Frühstück. Vom Laubengang geht es durch die Treppen hinab in den Innenhof zu einem öffentlich zugänglichen Begegnungsort: die Kulturpassage. Die Passage, ein Durchgang zum östlichen Außenbereich, ist mit einem Scheinwerfersystem für Musik- und Theatervorstellungen ausgestattet. „Solche Events wären ohne Mitwirken des gesamten Quartiers gar nicht denkbar“, sagt Elisabeth Hollerbach, Geschäftsführerin von wagnis. Außerdem lockt jeden Mittwoch ein Wochenmarkt die Nachbarschaft in die Passage. Dazu sitzen in einem Eckcafé am Süden des Riegels die wagnis-Bewohner Tisch an Tisch mit Besuchern und Ortsfremden, verspeisen Thai-Curry, Apfelstrudel und den Salat des Hauses, Rigoletto.

#### Abfallprodukte vermeiden

Zu den Zielen der wagnis eG gehört autoreduziertes Wohnen – doch der geforderte Stellplatzschlüssel führte dazu, dass am Ende die Tiefgarage doppelt so viel Parkfläche bot, wie benötigt. Mit den Bundes-Fördergeldern des ExWoSt-Programms konnte nachträglich ein Teil der Tiefgarage zur KreativGarage mit Werkstatt, Musikstudio und Medienraum umgebaut werden. Seit 1994 trafen sich die zukünftigen Be-

wohner von wagnis regelmäßig. Ab 2001 planen sie in Arbeitsgruppen und Workshops mit Zeichnungen, Bauklötzen und Schuhkartons an ihrem neuen Zuhause. „Man muss sich dabei nicht immer lieben“, sagt Hollerbach, aber gerade durch das Arbeiten am gemeinsamen Ziel entstanden erste Freundschaften. Wichtig war: Gemeinschaftsräume sollten keine Abfallprodukte werden, an abgelegenen Orte verstaubt, sondern von allen Bewohnern leicht zu erreichen sein. Doch eine gute Planung allein reicht nicht; nach dem Bau muss ein Kreis an Zuständigen dafür sorgen, dass Gemeinschaftsräume auch genutzt werden können.

In wagnis regelt das die „Nachbarschaftsbörse“, organisiert vom Verein Ackermannbogen. Die Vereinsmitglieder, die allesamt im Viertel wohnen, planen Veranstaltungen und verwalten die Raumbelagungen. Auf der Webseite des Vereins können Freizeiträume im gesamten Viertel des Ackermannbogens gebucht werden – unabhängig davon, ob man Mitglied bei wagnis ist. Gerade der gemeinsame Auftritt des Viertels im Internet und eine halbjährige Quartierszeitschrift machten das lokale Netz für alle Anwohner sichtbar. Den Großteil der dafür nötigen Arbeit stemmen Ehrenamtliche. Inzwischen

hat aber auch die Stadt das gemeinschaftsbildende Potenzial erkannt und zahlt dem Verein die halbe Stelle einer „Quartiersmanagerin“, unterstützt von 400-Euro-Kräften. Wegen der guten Erfahrung hat München in der Messestadt Riem für das Folgeprojekt wagnis 3 der Genossenschaft das Grundstück für einen Nachbarschaftstreff kostenfrei überlassen.

#### Öffentliche Privatsache

Es dauerte eine Weile, bis sich die Stadt auf wagnis zubewegte. Schließlich ist eine Genossenschaft nach wie vor ein Unternehmen und eine Sonderbehandlung bedarf einer guten Begründung. Kommunen, die gemeinschaftlichen Wohnungsbau fördern, erhoffen sich in der Regel nicht nur bezahlbaren Wohnraum, sondern mit dem Geist der Baugemeinschaften das öffentliche Leben auch am Leben zu erhalten. So bevorzugt Freiburg seit den Neunzigern beim Verkauf eigener Grundstücke die Baugruppen, die eine starke soziale und ökologische Ausrichtung haben. Tübingen vergibt Land ebenfalls vorrangig an Baugemeinschaften, solange im Erdgeschoss Raum für Gewerbe vorgesehen ist. Hamburg unterstützt seit 2003 mit der „Agentur für Baugemeinschaften“ Menschen, die gemein-

schaftlich bauen wollen, mit Beratungen bei Planungen und dem Grundstückskauf. Die Hansestadt verspricht sich davon, vor allem junge und lokalinteressierte Bewohner in ihren Kerngebieten zu halten und so zu verhindern, dass diese zur Wohlstandsödnis verkommen. Bereits 20 Prozent der städtischen Wohnbaufläche sind für Baugemeinschaften reserviert.

Die meisten Genossenschaften aber bauen nicht einfach nur neu, sondern müssen sehen, wie sie in ihren gigantischen Beständen von bis zu 15.000 Wohnungen das Gemeinschaftsklima mit gezielten Eingriffen aufrecht erhalten. So ließ zum Beispiel die Pro Leipzig eG 2006 fünf Gebäude ihrer 70er-Jahre-Großsiedlung in Grünau wegen Leerstands abreißen. Als Lückenfüller der 3200 Quadratmeter großen Fläche planten Mieter und Anwohner mit dem Architekturbüro cet-01 Gemeinschaftsgärten. Nach Fertigstellung 2008 wurden die Grünräume zum Treffpunkt, für die Genossenschaftler und für die Nachbarn. Eine Grundschule nutzt das Areal an sonnigen Tagen als „grünes Klassenzimmer“.

#### Begegnungen im Supermarkt

Für diese Integrationsmaßnahmen sind Genossenschaften oft auf ein Entgegenkommen der

Stadt angewiesen. Ideen und Anregungen liefern dagegen die Bewohner selbst. Dass die nicht mal Mitglied der Genossenschaft sein müssen, zeigt eine Privatinitiative im Brunnenviertel des Berliner Stadtteils Wedding. Im Erdgeschoss eines 80er-Jahre-Wohnriegels eröffneten Ela Kagel, David Farine und Zsolt Thomas Szentirmai 2012 ihren „Supermarkt“ in den Räumen eines ehemaligen Einkaufsmarktes. Ihre Vermieterin, die degewo, besitzt in dem Quartier 70 Prozent des von Sozialwohnungsbau geprägten Bestandes. Im Sinne eines „Straßenbelebungs-konzeptes“ will die Genossenschaft hier vor allem das lokale Gewerbe ausbauen, darunter auch Cafés, Galerien und Modegeschäfte – schon wird gemunkelt, die Kreativen eroberten das Brunnenviertel, wovon bisher aber wenig zu spüren ist.

Auch der Supermarkt wirkt auf den ersten Blick wie eine klassische Gentrifizierungs-Institution, will aber dem gesamten Quartier und nicht nur den üblichen Kreativen dienen. Auf 600 Quadratmeter Fläche entstand ein Café und ein Veranstaltungsraum mit Platz für Konferenzen, Workshops und dem sogenannten Co-Working, bei dem Menschen in einem Raum aber unabhängig voneinander arbeiten. Die Ziel-

gruppe: junge Freiberufler und Start-Ups der Umgebung. Damit die erhofften Entwicklungen an den übrigen Anwohnern aber nicht vorbei oder über sie hinweg gehen, stehen auch immer wieder Diskussionsabende zur Zukunft der Stadt und des Brunnenviertels auf dem Programm des Supermarkts – mit den Bewohnern des Viertels und Vertretern der degewo.

Wenn Projektentwickler kein Interesse am Funktionsmischen haben und private Häuslebauer sich in den als Townhouse bezeichneten Reihenhäuser verbarrikadieren, ist das eine Sache. Genossenschaften haben die Möglichkeit, es anders zu machen – und ihr Stückchen Land nicht nur als „Privatgrund“ zu sehen. Dass diese Einstellung auch von den Mitgliedern konsequent vertreten werden muss, zeigt ein Leserbrief in der Quartierszeitschrift des Münchener Ackermannbogen. Darin bedauert eine Anwohnerin, dass ein Vater angeklagt wurde, der auf dem Spielplatz einer Genossenschaft sein Kind schaukeln ließ – was nun andere Kinder vom Spielplatz fernhalten würde. Der Vorschlag, den Spielplatz fortan mit „Privat“ zu kennzeichnen, wurden von den Genossenschaftlern allerdings mehrheitlich abgelehnt. ■



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.

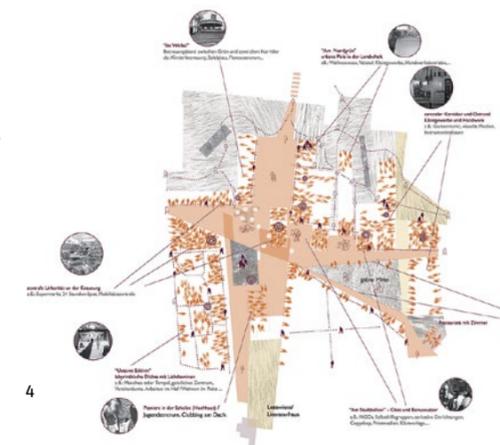
Auf den ersten Blick wirken die verschiedenen Riegel, die mehr oder weniger rechtwinklig auf eine neue Fußgänger-Erschließungsachse (großes Bild) stoßen, wie zufällig platziert. Doch in den Erdgeschossen ihrer Stirnseiten (3), dort wo sie auf den neuen Boulevard treffen, sind sie mit einem ganzen Bündel 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

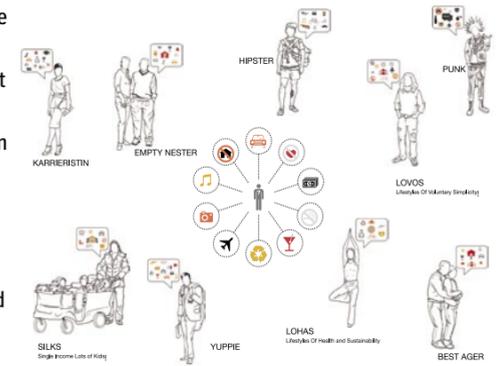
Nimmt man die Spur der kritischen Rekonstruktion als Wegbereiterin der Reurbanisierung nochmals auf, findet man nicht nur das städtebauliche Paradigma von Hof, Block, Straße und Platz, sondern dahinter die Kritik an der Uniformität des sozialen Wohnungsbaus und den immer gleichen, staatlich festgelegten 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 Raumteiler 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



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*

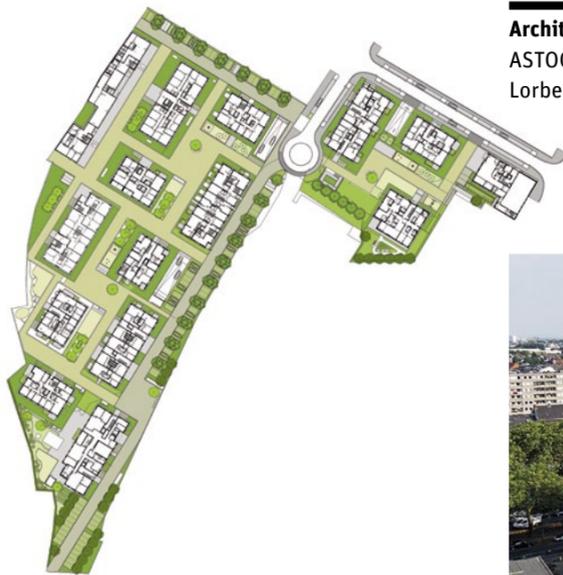
**Architekten**  
ASTOC, Molestina,  
Lorber+Paul; Köln



1



2

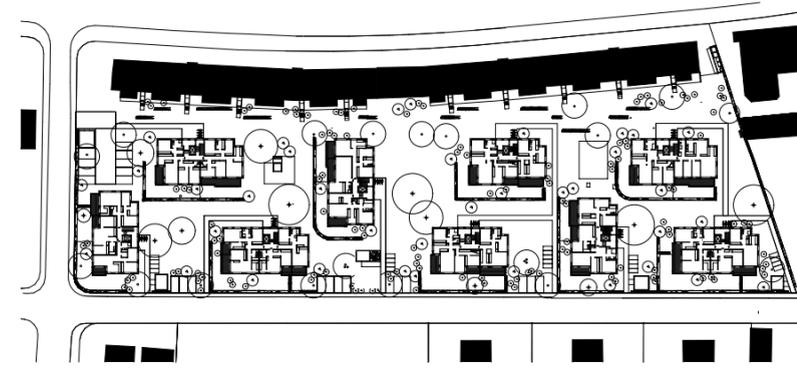


3



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. ■



„Nackt oder mit Badegewand, das entscheiden Sie ganz allein.“ Das Badehaus in der Wiener Sargfabrik ist öffentlich. Das Kursangebot kann auch von den Bewohnern der Nachbarschaft gebucht werden.

Foto: Hertha Hurnaus

Es gibt kaum eine Großstadt, die bei den Gemeinschaftsräumen im Geschosswohnungsbau so viel ausprobiert hat wie Wien. Das reicht von den Wäschereien und Bibliotheken des Wiener Gemeindebaus über die Dachschwimmbäder in Harry Glucks Riesenwohnanlage Alt-Erlaa bis zu den jüngsten Erfahrungen mit Themen-Wohnanlagen wie der Bike City. Inzwischen ist die Experimentierfreude einer gewissen Ernüchterung gewichen. Die Autorin hat zusammen mit Studenten der TU Wien Interviews durchgeführt, die den Umgang der Bewohner mit den Gemeinschaftsräumen auf den Prüfstand stellen. Fünf Thesen formulieren, welche Fallstricke bei der Konzeption vermieden werden können

## Welche Gemeinschaftsräume funktionieren, welche nicht?

Text **Silvia Forlati**

Guise, Nordfrankreich: Ab 1858 entwarf und baute der Self-made-Industrielle Jean-Baptiste Godin hier den Familistère<sup>1</sup>, eines der ersten Beispiele für privat finanzierten Geschosswohnungsbau mit sozialem Zweck (Heft 27–28.2004). Der Komplex umfasste etwa 240 Wohneinheiten, zu denen eine Reihe von Gemeinschaftseinrichtungen für die Bewohner gehörten: eine Schule und eine Kinderkrippe, ein Schwimmbad und ein Genossenschaftsladen, ein Theater und drei großzügige, von den Zugangsgalerien zu den Wohnungen eingefasste und verglaste Innenhöfe. Die räumliche Nähe zwischen Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen war entscheidend für Godins Idee von Solidarität und Gemeinschaft. Das gemeinschaftliche Konzept schloss auch ein entsprechendes Modell der Eigentumsverhältnisse mit ein: Die Wohnanlage mitsamt der angrenzenden Fabrikgebäude war Genossenschaftseigentum. Dieser Aspekt des Kollektivs – also das gemeinsame Eigentum und die gemeinschaftliche Nutzung der für alle bereitgestellten Flächen – sollte zum Raum für gesellschaftlichen Fortschritt werden.

Das Modellprojekt bestand bis 1968. Mit dem Verkauf der Fabrikanlagen nahm der Verfall seinen Anfang. Da die Wohnungsgenossenschaft nicht mehr in der Lage war, die Unterhaltskosten aufzubringen, wurden die kollektiven Einrichtungen schließlich Eigentum der Stadt. Das endgültige Aus für Godins Konzept kam mit der von der französischen Regierung „von oben“ beschlossenen Umwandlung von Teilen des Ensembles in ein Museum. Es wurde 2012 fertiggestellt.

Wien, 1998: Ein beeindruckendes Beispiel für eine ganz ähnliche Art gemeinschaftlicher Einrichtung ist die Wiener Sargfabrik. Das zwischen 1996 und 1998 von einem Verein errichtete Projekt verdeutlicht, wieviel mehr sich erreichen lässt, wenn man die Einschränkungen der ausschließlich individuellen Wohnform überwindet und der kollektiven Dimension eine Leitfunktion zuspricht: Die Grenzen zwischen Stadt und Gebäude, Privatsphäre und Gemeinschaft, individueller und gemeinschaftlich geteilter Nutzung werden weniger trennscharf. Allerdings ist in Wien, im Vergleich zum Familistère, der utopische Gedanke in den Hintergrund gerückt. Es gibt keine Produktionsanlagen, und der Maßstab des Projektes insgesamt ist deutlich kleiner. Es ist ein Teil der Stadt, keine Stadt für sich. Die Gemeinschaftseinrichtungen stehen der Nachbarschaft (und auch der Stadt) offen. So wird das Schwimmbad sowohl von den Anwohnern privat als auch für Babyschwimmen und andere öffentliche Kursangebote genutzt, der Theatersaal dient an den Vormittagen für Aktivitäten mit Kindern, abends finden hier Konzerte statt. Inklusion auf allen Ebenen ist das Motto des Projektes; so sind einige Wohnungen für Immigranten reserviert, die noch auf ihre Aufenthaltsgenehmigung warten.

Handelt es sich um außergewöhnliche Einzelbeispiele, oder findet sich hier ein Hinweis darauf, dass sich über den kollektiven Aspekt ein qualitativ deutlich hochwertigeres Wohnumfeld schaffen lässt – ganz im Sinne von Godins ursprünglicher Vision? Ist die Sargfabrik Ausnahmefall oder Prototyp für

<sup>1</sup> übersetzt etwa: Ort der Zusammenkunft der Familien

### Schwimmbad in Guise, Frankreich



Zu den Gemeinschaftseinrichtungen des Familistère gehörte eine Schwimmhalle, die inzwischen Teil des Museums geworden ist

Foto links: Hugues Fontaine, Foto rechts: Georges Fessy

eine Erneuerung? Sollten kollektive Wohnformen wieder in den Vordergrund rücken, um für Haushalte unter einem Dach (und darüber hinaus) den notwendigen Zusammenhalt und eine kommunikative Atmosphäre zu schaffen?

Unter Architekten und Planern herrscht unausgesprochener Konsens darüber, dass eine stärker betonte kollektive Dimension und die Einbettung von Räumen, in denen Kommunikation stattfinden kann, essentielle Komponenten für hochwertiges Wohnen sind. Auf der anderen Seite gilt es als „schlecht“, wenn den privaten Bereichen zuviel Fläche eingeräumt wird. Doch was ist der Gewinn bei einem gemeinschaftlich nutzbaren Pool – insbesondere wenn Angebotsformen wie die Sargfabrik oder andere, von den Nutzern verwaltete, partizipative Projekte nur eine Nische besetzen und sich mehr und mehr privatisierte, marktorientierte Wohnformen durchsetzen, bei denen gemeinsame Interessen und eine gemeinsame Basis nicht mehr unbedingt Teile der Gleichung sind und sich jeder Quadratzentimeter rechnen muss? Stellen gemeinsam genutzte Flächen eine echte Notwendigkeit für die Bewohner dar oder sind Architekten und Planer nur allzu romantisch?

#### Spezialisierung der Angebote

Der Geschosswohnungsbau ist in den letzten Jahren zu einem diversifizierten Produkt avanciert, das auf ein Spektrum zunehmend unterschiedlicher Erwartungen reagiert. Bei der Erfassung innovativer Trends zeigt sich, dass Zuwächse im privaten Wohnungsbau an Entscheidungen für sehr spezifische Produkte, etwa Wohnformen für besondere Altersgruppen oder mit einem besonderen Thema, geknüpft werden. Wenn es also darum geht, Funktion und Potenzial gemeinschaftlich genutzter Räume im Geschosswohnungsbau zu verstehen und sie mit den zunehmend diversifizierten Erwartungen der Nutzer in Bezug zu setzen, ist eine vergleichbar detaillierte Analyse unumgänglich. Anstatt gemeinschaftlich genutzte Flächen absolut zu betrachten, sollen in diesem Beitrag die

Formen von kollektiver Nutzung mit der spezifischen Art von Wohnen, an die sie gekoppelt sind, in Zusammenhang gesetzt werden: Kollektives Wohnen ist nicht in jedem Fall gleich kollektives Wohnen.

#### Forschungsfeld Wiener Wohnbau

Wien hat nicht nur mit der Sargfabrik ein interessantes Forschungsfeld zu bieten. Die vielen Projekte im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus der letzten Jahre fokussieren mittlerweile deutlich auf kollektive und gemeinsam genutzte Flächen. Um an die relativ großzügig bemessenen Fördergelder des Wiener Senats für Einzelprojekte heranzukommen, gingen sowohl Wohnungsbaugenossenschaften als auch private Investoren zunehmend auf Abstand zum klassischen Modell einer Bereitstellung von gemeinschaftlichen Flächen im „Standardformat“. Sowohl Fördergelder als auch – wohl der entscheidende Faktor – Grundstücke im Besitz der Stadt Wien werden für ein spezifisches Bauprojekt im Zuge eines Entwurfs- und Bauwettbewerb vergeben, dem sogenannten Bauträgerwettbewerb. Für die von der Stadt propagierte Auffassung von Qualität spielt der kollektive Aspekt inzwischen eine Schlüsselrolle, neben der Qualität der individuellen Wohnungen und der Frage, wieviel Mieteinnahmen sich auf den Flächen erzielen lassen.

Diese Politik der Stadt gab den Anstoß für Architekten und an Fördergeldern interessierte Investoren, mit unterschiedlichen Ansätzen in verschiedenen Maßstäben zu experimentieren. Die erarbeiteten Konzepte präsentieren großzügige halböffentliche Erschließungsflächen, ergänzt durch Optionen wie Schwimmbekken, Saunen, Gemeinschaftswaschküchen. Hinzu kommen gemeinschaftlich genutzte Flächen der Anwohner im Innen- wie im Außenbereich, wobei die privaten Gärten und Terrassen inzwischen eher klein bemessen werden, um kollektive Freiflächen so großzügig wie möglich bauen zu können.

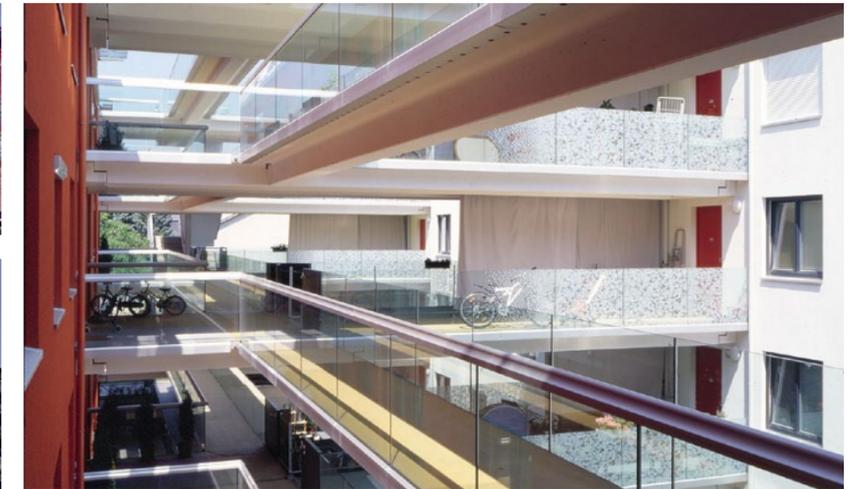
### Gestapelte Kleingartensiedlung, Wien



Projekte wie **Helmut Wimmers „Gestapelte Kleingartensiedlung“** von 2002 wurden vor diesem Hintergrund erst möglich. Diese Siedlung erkundet das Potenzial von gemeinschaftlichen Erschließungsflächen und deren Grenzen als Grund-Voraussetzung für kollektives Wohnen. Realisiert wurde ein System aus Wohnungen, individuellen Terrassen („vertikalen Gärten“) und Gemeinschaftsflächen. Diese sind von parzellierten Schrebergärten inspiriert und wurden in ein Setting aus gestapelten Gemeinschaftswohnungen eingepasst. Das Ensemble liegt an einer Verkehrsachse, zu der keine Wohnräume gelegt werden konnten; dementsprechend basiert der Entwurf auf fünf von der Straße abgewandten „Fingern“ für die Wohnungen. Ein verglaster Gebäudeteil sorgt für Lüftung und Schalldämmung zur Straße hin. Jede Wohnung öffnet sich zu einem Innenhof und wird über private Terrassen erschlossen, die auf allen Geschossebenen die Zwischenräume der offenen Erschließung überbrücken. Der Grundgedanke basiert auf flexiblen und durchlässigen Grenzen zwischen Zirkulationsflächen, individuellen Gärten und den öffentlichen Bereichen der Anlage, um damit sowohl die einzelne Wohnung als auch den gemeinschaftlich genutzten Raum aufzuwerten. Mediteranes, offenes Wohnen lautete das Motto für das Projekt.

#### Nutzerinterviews: Was funktioniert, was nicht?

Wie bewährt sich das in der Praxis? Eine Reihe von Interviews mit den Anwohnern, durchgeführt von Studenten des Seminars „Wohnen im gesellschaftlichen Wandel“ (Abteilung Wohnbau und Entwurf, TU Wien) ergab eine sehr unterschiedliche Situation für die Zwischengeschosse bzw. das Obergeschoss. Unter dem Dach scheint die Idee des Architekten von einer kleinen Gemeinschaft aufzugehen. Die Bewohner einigten sich darauf, dass bei geöffneter Terrassentür Besucher aus der Dachgeschoss-Gemeinschaft auch im Inneren willkommen sind. Die Terrassen fungieren so problemlos als Orte für spontane Kommunikation und gemeinsame Aktivitä-



*Sind gemeinsam genutzte Flächen eine echte Bereicherung für die Nutzer oder Architekten und Planer nur allzu romantisch?*

ten wie Grillen, wobei sich solche Treffen häufig auch in die Wohnungen hinein verlagern. Dank der gemeinsam getroffenen Vereinbarung können die Grenzen zwischen privat und kollektiv flexibel gehandhabt werden. In den darunter liegenden Geschossen stößt die vorgeschlagene Typologie auf Schwierigkeiten. Hier treffen eine größere Nutzungsdichte, ein stärkerer Grad von Einsichtnahme und die direktere Anbindung von Wohnung und Gemeinschaftsflächen auf eine höhere Zahl an Nachbarn mit unterschiedlichen Gewohnheiten und Erwartungen (kinderlose Mieter, Familien mit Kindern oder mit unterschiedlichen kulturellem Hintergrund). Die Interviews machen deutlich, dass hier die spontane und unvoreingenommene Kommunikation nicht leicht fällt. Die meisten Bewohner möchten sich stärker von ihren Nachbarn abgrenzen, besonders wegen der Lärmbelastung. Man nutzt die Terrassen eher als Abstellflächen – die Offenheit der Grundrisse zwischen der Wohnküche und den individuellen Außenbereichen bzw. den Gemeinschaftsflächen wird nicht gelebt.

Das Beispiel verdeutlicht, welche entscheidende Rolle den räumlichen Qualitäten an sich zukommt, sollen kollektive Räume einen Beitrag zum Austausch zwischen den einzelnen Haushalten leisten. Und es zeigt noch etwas anderes: Die Qualität der daran anschließenden privaten Räume ist ebenso wichtig. Nur dort, wo sie vor starker Einsichtnahme geschützt sind und zum Beispiel als privater Gartenbereich wirklich genutzt werden, können die „vertikalen Gärten“ als effiziente Puffer zwischen privatem und kollektivem Raum funktionieren und beide Bereiche qualitativ ergänzen.

**Großzügigkeit vor der Tür:** In Helmut Wimmers „Gestapelte Kleingartensiedlung“ von 2002 sollen gemeinschaftliche Erschließungsflächen die zufällige Begegnung der Nachbarn befördern. Im Dachbereich ist das Konzept erfolgreich, in den unteren Geschossen hat es sich weniger gut bewährt.

Fotos: Manfred Seidl

## Bike City, Wien



Das Erdgeschoss von Bike City wurde durchweg von Wohnungen freigehalten; hier liegen die Gemeinschafts- und Gewerbeflächen

Fotos: Rupert Steiner

### Gemeinschaftskonzepte immer erklären

Es waren die Nutzer, die in den Interviews darauf hinwiesen, dass es für die intendierte Atmosphäre einer Art Schrebergarten-Gemeinschaft notwendig sei, den Bewohnern das Konzept der Architekten gleich beim Einzug zu erklären und dabei auf ähnliche Interessen zu achten. Beispielsweise ist es wichtig, Familien mit Kindern bzw. mit einem gemeinsamen kulturellen Hintergrund zusammenzubringen. Auch regelmäßige Hausversammlungen können den konstruktiven Austausch der Mieter untereinander unterstützen.

Es liegt auf der Hand, dass die nur begrenzten finanziellen Mittel, über die die meisten Wohnungsbauprojekte verfügen, und der Druck, die vermietbaren oder verkäuflichen Flächen zu maximieren, die Anlage solch qualitativ hochwertiger Räume erschwert. Gewöhnlich werden diese Flächen rasch geopfert – entweder sind sie gar nicht erst eingeplant, oder sie fallen im Laufe der Planungen weg, wenn Einsparungen an den Baukosten fällig werden.

Das Potenzial eines radikal alternativen Ansatzes in der Verteilung von Ressourcen zugunsten kollektiver Flächen wird an einem anderen Wiener Projekt deutlich. Die 2008 fertiggestellte „Bike City“-Wohnanlage mit 99 Wohnungen entstand nach einem Entwurf des Büros königlarch architekten in relativ zentraler Wiener Innenstadtlage. Dieses Pilotprojekt nutzt die Möglichkeit, die Anzahl der vorgeschriebenen KFZ-Stellplätze um die Hälfte zu reduzieren; nur 56 Parkplätze wurden für die 99 Wohneinheiten vorgesehen, die von Stellplätzen für 330 Fahrräder ergänzt werden. Die eingesparten Mittel flossen in gemeinschaftlich genutzte Flächen. Im Erdgeschoss entstanden ein Jugendraum, ein Kinderspielraum und ein Gemeinschaftsraum mit Küche und eigener Toilette. Alle kollektiven Flächen öffnen sich auf den gemeinschaftlichen Hofgarten und sind untereinander durch eine Glaswand mit Flügeltüren verbunden. Darüber hinaus fanden im Erdgeschoss eine Waschküche, eine Sauna, ein Fitnessstudio und ein ab-

schließbarer Raum zum Abstellen von Fahrrädern Platz. Da im Erdgeschoss keine Wohnungen liegen, fungiert der gesamte Hof als leicht zugängliche gemeinschaftliche Fläche, die sich problemlos nutzen lässt, ohne das Risiko, die Nachbarn zu stören.

Bike City heißt das Projekt wegen seiner besonderen Infrastruktur für Radfahrer. Dazu gehören Aufzüge mit größerer Grundfläche und die Möglichkeit, die Räder direkt auf der Etage in Nischen neben der Wohnungstür einzustellen. Interessant ist die Frage, welche Angebote und Qualitäten für den Erfolg des Ensembles wichtiger gewesen sind: das Thema Fahrrad oder die erhöhte Wohnqualität, die sich aus dem finanziellen Spielraum ergab.

Die Befragungen im Rahmen des Seminars zeigten eine hohe Zufriedenheit der Nutzer, dazu überdurchschnittlich rege soziale Interaktion. Die Bewohner gaben als Gründe ihrer Entscheidung für den Einzug in erster Linie die gute Lage von Bike City an: relative Innenstadtnähe, hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, ein weitläufiger, neu angelegter Park in unmittelbarer Nachbarschaft. Dazu kamen Qualität, Größe und Grundrisse der Wohnungen: Meist handelt es sich um durchgesteckte Maisonette-Wohnungen mit einer Loggia. Interessanterweise nannte keiner der Interviewten die Gemeinschaftsräume oder das Fahrrad-Thema als vordringlichen Trumpf. Den kollektiven Flächen wiesen fast ausschließlich Nutzer mit kleinen Kindern eine relevante Rolle für die positive Einschätzung des Gebäudes zu. Zugleich zeigen die Untersuchungsergebnisse, dass sich – anders als in der Gestapelten Kleingartensiedlung von Helmut Wimmer – in der Bike City die Nutzer selbst organisierten, um mit dem Bau-träger bzw. der Hausverwaltung zu verhandeln. So konnten sie die Art und Weise beeinflussen, wie die kollektiven Räume genutzt werden und außerdem dazu beitragen, ein von Anfang an geplantes Nutzungskonzept auch wirklich umzusetzen: Es ist dem Engagement der Mieter zu verdanken, dass die Nischen entlang der Zugangsflure zum Abstellen der Räder reali-

siert wurden. Der Eigentümer hatte sich aufgrund von Sicherheitsbedenken anfangs dagegen ausgesprochen. In gleicher Weise sorgte die Hausgemeinschaft für einen ungehinderten Zugang zu den Gemeinschaftsräumen, die sich alle mit dem eigenen Wohnungs- und Gebäudeschlüssel öffnen lassen. In den meisten Wiener Wohnbauten ist es sonst üblich, einen gesonderten Schlüssel besorgen zu müssen. Solche „Kleinigkeiten“ tragen dazu bei, dass die Gemeinschaftsflächen auch für spontane Treffen genutzt werden können; sie erleichtern auch regelmäßige Veranstaltungen, wie etwa von den Bewohnern organisierte Selbsthilfekurse oder Aktivitäten mit Kindern, die per Aushang angekündigt werden.

Manche Nutzer schätzen zwar die Wohnqualität des Gebäudes, sind aber an der nachbarlichen Gemeinschaft oder einer Nutzung der Gemeinschaftsräume nicht interessiert. Andere haben im Haus neue Freunde gefunden und wissen dies auch zu schätzen. Alles in allem entsteht der Eindruck, dass in diesem Ensemble ein besonderer Gemeinschaftssinn herrscht – und das ohne eine Vorauswahl der Mieter. Die Wohnungen wurden über die normale Warteliste für öffentlich geförderten Wohnraum des Wohnservice Wien vergeben. Andererseits scheint das Projekt über sein besonderes Angebot eben auch Nutzer mit ähnlichem Hintergrund angezogen zu haben, darunter solche die gewillt sind, die Initiative zu ergreifen und Zeit zu investieren, um an einer gut funktionierenden Nachbarschaft mitzuwirken.

Dennoch profitieren nicht nur Familien mit Kindern von hochwertigen Gemeinschaftsflächen. Die Wiener Architektin und Gender-Forscherin Sabine Pollak untersuchte die besonderen Wohnbedürfnisse von Frauen und entwickelte in der Folge in Zusammenarbeit mit einer Gruppe ganz unterschiedlicher, interessierter Frauen das Gemeinschaftsprojekt ro\*sa. 2009 wurde die Wohnanlage ro\*sa Donaustadt nach einem Entwurf von Koeb & Pollak Architekten auf einem eher schmalen, langgestreckten Grundstück im 22. Bezirk jenseits der Donau fertiggestellt. Im Zentrum von Pollaks Untersuchungen steht der aus Sicht der Frauen hohe Stellenwert von kollektiven Wohnformen, bei denen gemeinschaftlich genutzte Flächen und daraus entstehende Synergien in den Vordergrund rücken. Folgerichtig schlägt der Entwurf eine großzügige, drei Meter breite Erschließungsfläche vor, über die vierzig Wohnungen auf vier Hauptgeschossen miteinander verbunden sind. Konzipiert ist die zentrale Erschließung als multifunktionale Gemeinschaftsfläche – und sie funktioniert auch in der Praxis so, wovon die Sofas, die Spielecken für die zahlreichen Kinder im Gebäude und die Pflanzkästen zeugen. Auf allen Ebenen des Gebäudes finden sich zusätzliche kollektive Einrichtungen: Im Kellergeschoss ist eine Werkstatt/Materiallager eingerichtet, auf der Erdgeschossebene ein großzügiger Gemeinschaftsraum, der auch Nutzern von außerhalb offen steht und auf die Gemeinschaftsterrasse hinausgeht. Im ersten Obergeschoss wurde eine Bibliothek eingerichtet, die vom Trägerprojekt für Versammlungen und Veranstaltungen genutzt wird. Im Dachgeschoss haben so-

wohl Waschküche als auch Sauna direkten Zugang zur Dachterrasse. Die Interviews zeigen, dass in diesem Projekt die Grenze zwischen individuell und kollektiv viel flexibler und offener gehandhabt wird, als in den beiden anderen analysierten Beispielen. Die Bewohner lassen ihre Türen zum gemeinsamen zentralen Flur häufig offen. Man betrachtet die kollektiven Räume einschließlich der zentralen Erschließungsachse als Erweiterung der eigenen Wohnung: Hier findet Kommunikation statt, man kocht oder isst zusammen, hier können die Kinder spielen, werden Feste gefeiert oder Yogastunden abgehalten.

Bauherr war ein Verein, in dem sich die künftigen Bewohnerinnen mit einem professionellen Bau-träger zusammengeschlossen hatten. Zwei Drittel der Mietverträge ging an Mitglieder des Frauenwohnprojekts, das restliche Drittel an „normale“ Nutzer, darunter auch Männer. Dies ist natürlich keine einfache Situation. Die Interviewten berichten von einer gut funktionierenden Gemeinschaft, in der Nachbarn einander helfen und Zeit miteinander verbringen – wenn auch in etwas geringerem Maß als ursprünglich erwartet. Gemeinschaft braucht Zeit, und die Einigung auf gemeinsame Entscheidungen kann auch mühsam werden. Allerdings entstand auch der Eindruck, dass die „normalen Mieter“, also die Bewohner jenes Drittels, das nicht Teil des Trägerprojektes ist, de facto als unbeteiligte Minderheit betrachtet werden. Zugleich betonten alle befragten Bewohnerinnen – ausnahmslos Mitglieder des Trägerprojektes – wie sehr die Vorzüge des Gebäudes zur Lebensqualität beitragen.

### Nach außen öffnen

Welches Resümee lässt sich ziehen? Während der Familistère und die Sargfabrik hinsichtlich der gebotenen Vielfalt und Qualität der kollektiven Flächen Ausnahmeerscheinungen bleiben, zeigen die Untersuchung, dass auch für die Attraktivität von Wohnbauten nach eher gängigem Standard gemeinschaftlich nutzbare Flächen eine wichtige Rolle spielen. Diese Rolle hat zahlreiche Facetten, die es zu analysieren gilt, will man entwerferische Konzepte, die auch in der Praxis funktionieren. Nicht jeder legt Wert auf kollektive Räume. Sie sollten deshalb eher als offenes Angebot konzipiert werden. Das bedeutet nicht, sie auf ein Minimum zu beschränken: Solange das Angebot an gemeinschaftlichen Flächen zum Nutzungskontext passt, für den die Wohnanlage konzipiert wurde, bilden diese Räume einen wichtigen Bestandteil bei der individuellen Lebensgestaltung – dies gilt zumindest für den größten Teil der Bewohner.

Kinderbetreuung, Informationsaustausch, Freundschaften schließen, Lernen und alle Arten von persönlicher Unterstützung sind zentrale Elemente des Bewohneralltags, die in solchen Räumen an Bedeutung gewinnen. Stehen diese Räume nicht nur den Bewohnern zur Verfügung, sondern öffnen sich über das eigentliche Gebäude hinaus, werden sie zu einem Beitrag einer gelingenden Stadt. ■



Das kollektive Wohnzimmer im Freien: funktioniert, wenn eine gut erreichbare Gemeinschaftsküche im Erdgeschoss spontan genutzt werden kann

Foto: Katrin Simonett

Trotz der beschränkten Zahl der untersuchten Beispiele – die zudem alle aus dem Wiener Kontext kommen – lassen sich anhand der gemachten Beobachtungen einige Hypothesen für das Entwerfen von kollektiven Wohnformen entwickeln. Im Zentrum dieser Thesen steht der Gedanke, dass kollektive Flächen nicht unabhängig vom jeweiligen Kontext einen „Wert an sich“ darstellen: Das Potenzial der Gemeinschaftsräume und die möglichen Funktionen sind eng an die Art der Nutzer und den jeweiligen Haustypus gekoppelt. Nicht zu vergessen die räumlichen Qualitäten der Architektur, die zu den entscheidenden Faktoren für den Erfolg in der Praxis gezählt werden müssen.

### 1. Probleme minimierter Flächen

Sind die gemeinschaftlichen Flächen auf ein notwendiges Minimum reduziert und/oder wenig ansprechend gestaltet, verhindern sie meist die Kommunikation und Interaktion der Bewohner. Mag ein derartiger Austausch nun erwünscht sein oder nicht (nicht jeder ist gleichermaßen an einem Austausch mit den Nachbarn interessiert), wird das Fehlen einer kommunikativen Basis zum Problem, sobald Konflikte entstehen. Auch der offene Zugang zu Spiel- und/oder Gemeinschaftsräumen gestaltet sich dann als schwierig – wo es keinen Gemeinschaftssinn gibt, fehlt auch die Verantwortung, um solche Räume einzurichten, sie in Ordnung zu halten, respektive für die Unterhaltskosten aufzukommen. Die Nutzung beschränkt sich dann für gewöhnlich auf spezifische, vorab definierte Situationen wie etwa Geburtstagsfeiern, wofür ein Schlüssel – und die damit verbundene Verantwortung – an einen bestimmten Nutzer für einen bestimmten Zeitraum übergeben wird. Die Gemeinschaftsräume sind in diesem Fall nicht mehr als eine temporäre Erweiterung des privaten Wohnraums und haben keine nennenswerten Auswirkungen auf die Aktivierung der Gemeinschaft.

### 2. Das Kollektiv stärken

Großzügig gestaltete Erschließungsflächen mit natürlicher Belichtung sowie sinnvoll angelegte Gemeinschaftsräume mit Zugang zu gemeinsam genutzten Außenräumen sind potenziell wichtige Elemente im Geschosswohnungs-

bau. Allerdings gehen die Planer immer noch wie selbstverständlich davon aus, dass damit automatisch die Kommunikation zwischen den Bewohnern „angekurbelt“ wird. Das ist aber nicht notwendigerweise der Fall: In Genossenschaftsprojekten oder Vorhaben, in denen sich Bewohner mit einem ähnlichen sozialen Hintergrund zusammenfinden (etwa in Wohnprojekten mit einer bestimmten thematischen Zielsetzung), ist die Wahrscheinlichkeit höher, dass solche Flächen ihrer Intention gemäß genutzt werden.

Damit die Gemeinschaftsräume auch in eher herkömmlichen Kontexten – wenn also die künftigen Nachbarn nicht von vornherein übereinstimmen und einen gemeinsamen Hintergrund und/oder Erwartungen teilen – zu Katalysatoren für eine funktionierende Hausgemeinschaft werden können, spielen andere Faktoren eine Rolle. Das Anliegen der Gemeinschaftsräume sollte den Bewohnern von Anfang an explizit kommuniziert werden (siehe Seite 66); gegebenenfalls braucht man professionelle Unterstützung, um eine konstruktive Beziehung zwischen den neuen Nachbarn anzubahnen. Einfache Ideen, etwa die Anregung, Räume gemeinsam einzurichten, sind meist ein guter Anreiz, um für gemeinschaftlich genutzte Räume Verantwortung zu entwickeln.

### 3. Pufferzonen

Das Nebeneinander von gemeinschaftlich genutzten Räumen und privatem Wohnraum bereitet häufig Probleme, was auch mit der Frage zusammenhängt, wie solche räumlichen Grenzen im Einklang mit den Erwartungen der Nutzer definiert werden. Offenheit und visuelle wie akustische Durchlässigkeit zwischen privaten und Gemeinschaftsräumen werden dann als besonders schwierig erlebt, wenn das Gefühl von Gemeinschaft in der Wohnanlage fehlt. Qualitativ hochwertige Übergangszonen zwischen individuellen und kollektiven Flächen – dies zeigen die Beispiele der vertikalen Gärten in der „Gestapelten Kleingartensiedlung“ oder die Fahrrad-Nischen in der Bike City – tragen dazu bei, solche Konflikte zu minimieren. Wichtig wird dies vor allem bei Wohnanlagen, in denen Bewohner ohne „Vorauswahl“ aufeinandertreffen und sich die Nutzer eine klare Abgrenzung des Privatbereichs wünschen.

### 4. Optionen

Eine neue Entwicklung, die derzeit in Wien zu beobachten ist, umfasst kollektive Serviceangebote, die von den Bewohnern je nach Bedarf bezahlt werden. Dabei werden die Unterhaltskosten von teuren Facilities – wie etwa einem Schwimmbad oder Sportflächen – unter denjenigen geteilt, die dieses Angebot tatsächlich nutzen möchten, anstatt sie auf die gesamte Hausgemeinschaft umzulegen. Dieser Ansatz ist gerade dann erfolgversprechend, wenn solche Angebote für mehrere, nebeneinander liegende Gebäude gelten, sodass die Anzahl potenzieller Nutzer relativ groß ist: Kollektive Flächen werden zu einer Option, für man sich entscheidet.

### 5. Urbane Anknüpfungspunkte

In der Praxis erprobte Beispiele, wie kollektive Einrichtungen auch für Nutzen, die nicht im Gebäude wohnen, geöffnet werden können, bieten Anstöße für die Entwicklung neuer Konzepte. Das Beispiel der seit fünfzehn Jahren bestehenden Sargfabrik zeigt, wie diese Art kollektiver öffentlicher oder halböffentlicher Räume zum Impuls und zum kulturellen Fokus für die gesamte Nachbarschaft werden kann.

Aus dem Französischen von Agnes Kloocke



Silvia Forlati | studierte Architektur in Italien, Dänemark und den Niederlanden. 2002 gründete sie mit Hannes Bürger und Thomas Lettner das Studio SHARE architects in Wien. Mit der Arbeit „Innovation in collective housing“ promovierte sie 2012 an der TU Wien.