

„Vorne Ostsee, hinten Friedrichstraße“

Innenstadtwohnen wird zum Trend, doch die neuen Quartiere sehen vielfach noch aus wie ein Import von der „Grünen Wiese“

VON DANKWART GURATZSCH

Berlin – Alle reden vom Innenstadtwohnen – aber konkrete Planungen, gezielte Maßnahmen sind bisher Mangelware. Zwar haben immer mehr Stadtverwaltungen und Investoren inzwischen begriffen: Die Zukunft des Bauens liegt nicht mehr an den Peripherien, sondern in den Innenbereichen der Städte, im Bestand. Dennoch geht die unersättliche Ausweitung der Siedlungs-



Sieht aus wie eine Vorstadt: das Bauprojekt in Stuttgart-Vaihingen

flächen weiter – auf Kosten der kommunalen, der Länder- und Bundesfinanzen, aber auch zulasten von Eigenheimbesitzern, die noch immer auf die Altersvorsorge via Eigenheimwerb am Stadtrand vertrauen.

Dabei warnen Marktbeobachter wie Wulf Aengevelt, Geschäftsführender Gesellschafter der Aengevelt Immobilien GmbH & Co KG: „Die Chancen für eine Werterhaltung oder Wertsteigerung von Immobilien in den meisten Randgebieten sind deutlich niedriger als in guten innerstädtischen Lagen.“ Die Einsicht korrespondiert mit Erfahrungen des Leerstandsfiascos im Osten: Massenhafte Abwanderung aus den Plattenbauten am Stadtrand, Rückkehr großer Bevölkerungsteile in das Stadtzentrum. So haben Leipzigs Gründerzeitquartiere 30 000 Bewohner zu-

rückgewonnen. Ähnliche Erfolgsbilanzen melden Prenzlauer Berg und Scheunenviertel in Berlin, Äußere Neustadt in Dresden.

Planungskonzepte wie das „Planwerk Innenstadt“ des Berliner Senatsbaudirektors Hans Stimmann und Initiativen wie die City-Offensive Nordrhein-Westfalens „Ab in die Mittel!“ haben diese Trendumkehr zur Zielprojektion einer Kehrtwende im Städtebau gemacht, die in immer mehr Städten Nachahmung findet. Im noch druckfrischen Stadtentwicklungskonzept Stuttgart, einem Buch von 190 Seiten, vollzieht die Stadtverwaltung den fundamentalen Bruch mit städtebaulichen Leitvorstellungen der Nachkriegszeit. Den Einwohnerverlust und Monostrukturen der Innenstadt „will die Stadt gegensteuern“, versichert das Papier. „Die nach Paragraph 7 Abs. 2 Baunutzungsverordnung in Kerngebieten nur ausnahmsweise zugelassene Wohnnutzung soll in Stuttgart zukünftig zur Regel werden.“

Zu ganz ähnlichen Prämissen gelangt der „Workshop Wohnen“, den die sächsische Landeshauptstadt Dresden mit Forschungsinstituten der Dresdner TU veranstaltete. „Die Ziele des Wachstums“, gelobte Baubürgermeister Herbert Feßmayr dort, „sind der Erhalt, die Vitalisierung und die maßvolle Verdichtung der traditionellen städtischen Strukturen.“ Gleichzeitig solle mit der „Reduzierung extensiver Entwicklungen ins landschaftliche Umfeld“ sowie mit der „Entdichtung in den Randzonen der Stadt“ Ernst gemacht werden – angesichts von 40 000 leerstehenden Wohnungen in der Sachsenmetropole ein Handlungskonzept, das auch die Korrektur von Entwicklungen der Nachwendzeit erzwingt.

Wie konsequent derartige Konzepte des Umstehens freilich um-



Drinnen oder draußen? Mit mehrgeschossigen Wohnhäusern soll der Anspruch des Stadtbaus in Berlin-Prenzlauer Berg eingelöst werden FOTO: PRENZLAUER GÄRTEN

gesetzt werden – das ist eine ganz andere Frage. Denn noch immer tappen die Planer – erst recht aber die Rathaus- und Landespolitiker – über die tieferen Ursachen des Bewusstseinswandels im dunkeln. In immer neuen Umfragen sucht man den gewandelten Wohnwünschen der Nutzer auf den Grund zu kommen. Doch was dabei herauskommt, ähnelt dem Befund, den der Dichter Kurt Tucholsky schon 1927 in die sarkastische Erkenntnis gekleidet hatte: „Ja, das möchte'st de: Vorn die Ostsee, und hinten die Friedrichstraße.“

Tatsächlich stehen bei den Wohnwünschen befragter Familien so gegensätzliche Begehrlichkeiten nebeneinander wie: Geringe Umweltbelastung durch Straßenverkehr/grünes Wohngebiet (50 Prozent), und: der PKW-Parkplatz muß in der Nähe sein (55). Die ermittelten Prozentzahlen schwanken je nach Umfrage bis zur Unvergleichbarkeit. Der Zeitschrift „Das Haus“ gaben 24 Prozent an, das Stadtleben zu brauchen und dafür auch hohe Grundstückspreise zu zahlen – laut Pestel-Institut sind es 41 Prozent der Eigentümer.

Bei so unklaren Voraussetzungen versuchen sich die Konzepte für „neues urbanes Wohnen“ deshalb an der Quadratur des Kreises: „Der Wohnstandort 'Innenstadt' muß den Nachfragergruppen gegenüber dem Standort 'Grüne Wiese' schmackhaft gemacht werden“ (Workshop Dresden, „These 1“). Entsprechend widersprüchlich fallen die empfohlenen Wohnungstypen für integrierte innerstädtische Standorte aus: nur nicht zu groß, nur nicht zu steinern, nur nicht zu kompakt. Den Friseur, den Zeitungsladen, die Eckkneipe sucht

man meist vergebens. Statt intimer, lärmgeschützter, grüner Innenhöfe zugige offene Zeilenbebauung, statt Nutzungsmischung neue Monostruktur.

Was sich hier in Ansätzen abzeichnet, das ist die gute alte Stadtrandsiedlung in abgespecktem Format. Viele der neuen Stadtkonzepte verpflanzen nur die „Grüne Wiese“ in die Stadt – und tragen damit zu weiterer Ausdünnung der Innenstädte bei. Zwischen Anspruch und Wirklichkeit des Stadtbaus klaffen noch immer Welten.

Frisch aus dem Stadtbau-Labor

Noch sind architektonische Ideen für „neues urbanes Wohnen“ rar. Prämierte Beispiele wie das Lukasareal in Dresden (Petersen Immobilien mit Müller Reimann Architekten, Berlin) sowie Projekte wie die Neue Mitte Vaihingen in Stuttgart (Senator Rudi Häussler mit Léon Wohlhage Wernik, Berlin) oder Prenzlauer Gärten in Berlin (PG Grundbesitz AG mit Stephan Höhne Architekten, Berlin) propagieren vielfach noch vorstädtische Siedlungstypen, die sich durch hohe Wohnqualität, aber geringe „Urbanität“ auszeichnen. Doch die Anforderungen der Kommunen gehen weiter. Hans-Dieter Krupinski, Ministerialdirigent im NRW-Städtebauministerium, will zwar ebenfalls „Einfamilienhaus-Qualitäten auch in der historischen Bausubstanz im Innern der Stadtkerne“ schaffen. Doch er denkt dabei vornehmlich an Umbau im Bestand – also etwa an den Weiterbau von Gründerzeitquartieren. Durch Öffnung rückwärtiger Fassadenseiten mit großen verglasten Fassadenaufbrüchen, Balkonen und Dachausstiegen mit Blick in grüne Innenhöfe und/oder Wintergärten sowie Gartenausstritte könnten Qualitäten geschaffen werden, die die Nutzungsvielfalt dieser Quartiere noch bereichern.

Stuttgarts Baubürgermeister Matthias Hahn geht mit seinem Stadtentwicklungskonzept noch einen Schritt weiter. So sollen in den Kerngebieten Wohnen und Gewerbe nicht mehr separiert, sondern bewußt gemischt werden, um die verlorene Vielfalt zurückzugewinnen. Mit dem in dieser Woche vorgestellten Konzept „Neues Urbanes Wohnen in Baugemeinschaften“ will Hahn die Grundlage für „neue, kleinteilig strukturierte und lebendige, urbane Stadtquartiere“ schaffen. Das Nachfragepotential taxiert die Studie auf bis zu 50 Baugemeinschaften mit 200 bis 250 Wohnungen jährlich. dg.