

URBANISTIK

# Triumph der City

Jahrzehntelang haben Stadtplaner Familien in die Vororte verbannt. Nun sollen Mittelständler durch ambitionierte Wohnprojekte – Stadthäuser – im Zentrum gehalten werden.

Vierhundert Stunden sind es jetzt schon. Vierhundert Stunden Suche nach einem Haus mitten in Hamburg. Vor einem Jahr haben Andrea Möller und Reinhard Schmidt-Lorenz angefangen, sich Häuser anzugucken, da konnten sie sich noch vorstellen, an den Stadtrand zu ziehen, Hauptsache ein Garten für Tochter Lotte, 3, Hauptsache zwei Etagen oder mehr. Familien brauchen Platz.

Jahrzehnte lang waren Stadtplaner davon überzeugt, dass Familien lieber in Vorstädten leben, und nun heißt es, der Traum vom Haus im Grünen sei ausgeträumt, die Innenstädte würden wiederentdeckt.

Andrea Möller kann das alles bestätigen – obwohl der Alltag anstrengend ist. In St. Pauli gibt es keine Parkplätze, und wenn Fußball ist im Millerntor-Stadion, hört man noch nachts die Fans grölen. So soll es für Andrea Möller zwar unbedingt die Innen-

In Baden-Württemberg wirbt die Landesbausparkasse mit einer Ausstellung für Stadthäuser und dem Slogan: „Im Zentrum zu Hause“. Das „Handelsblatt“ titelt: „Run auf Stadthäuser in der Innenstadt“. Die Wüstenrot Stiftung veranstaltete ein Symposium unter dem Motto: „Neues Wohnen in der Stadt“.

Schon sind die Immobilienpreise im Umland großer Städte gefallen. Kommunalpolitiker haben ein Interesse daran, die obere Mittelschicht in der Stadt zu halten oder sogar aus den Vororten zurückzuholen. Denn die Mittelschicht stellt die Hauptsteuerzahler: Familien mit zwei Einkommen, kinderlose Doppelverdiener und die Whoopies, die Well Off Old People, die reichen Rentner.

Und so stellen sich Wohnungsunternehmer darauf ein, innerstädtische Areale, die eine Weile brachlagen, in Wohngebiete zu verwandeln. In Berlin werden die „Prenzlauer Gärten“ gebaut, mit 60 Stadthäusern







Stadthäuser „Prenzlauer Gärten“ in Berlin (Computergrafik), Hamburg-Falkenried-Bewohner Erler: *Zu zeitgeizig für den Vorort*

Doch dann mussten sie zu den Besichtigungen 30 bis 40 Minuten lang durch den Hamburger Osten fahren. 30 bis 40 Minuten Rückfahrt. Zu Hause in ihrer Altbauwohnung in St. Pauli fingen sie an, die Vorstadt mit der Innenstadt zu vergleichen. Die Vorstadt war grün und ruhig und leer. In St. Pauli gibt es Cafés, kleine Geschäfte und viele Leute. Das ist es, was die 37-jährige Andrea Möller jetzt möchte. „Ich will auf die Straße gehen und sehen, was gerade in Mode ist, womit sich die Leute beschäftigen.“ Vorstadt? „Niemals.“

Stadtplanungsexperten wissen, dass die Entscheidung von Andrea Möller typisch ist. Immer neue Studien werden vorgelegt – vom Deutschen Institut für Urbanistik, vom BAT Freizeit-Forschungsinstitut, vom Hamburger Institut für Stadt- und Regionalökonomie –, die das Ende der Stadtfucht junger Familien prognostizieren. Eine überraschende Kehrtwende: Acht

stadt sein, doch sie sucht nach einer stressfreien Variante, nach der Quadratur des Kreises: nach einem Haus, ruhig, im Grünen und zentral, mit einem Stellplatz fürs Auto, Decken so hoch wie im Altbau und großen Türen.

Andrea Möller sucht noch – doch sie hat tatsächlich die Wahl. Sie hat vor sich auf dem Tisch einen Stapel mit Annoncen und Maklerprospekten liegen, Angebote für Baugrundstücke und Einfamilien-Stadthäuser, die die Makler neudeutsch „Townhouses“ oder sogar „Townhäuser“ nennen; es sind aufgemotzte Versionen des klassischen Reihenhauses. Die Einfamilien-Stadthäuser beanspruchen nur kleine Grundflächen, sie sind dennoch teuer, kosten 400 000 Euro und mehr, nicht alle sind schön, aber es gibt sie, in Hamburg sind schon welche fertig, in Berlin, in Frankfurt am Main, in Dresden, in München wird tüchtig geplant.

gegenüber dem Volkspark. Der erste Bauabschnitt wird im Juni fertig sein, die weiteren Abschnitte sind jetzt schon freigegeben. Der erste Käufer war der Mathematiker Ralf Hannemann, 41, der mit seiner Familie nicht mehr „mitten auf einem Kiez, aber ganz in der Nähe vom Kiez“ leben will.

Dann werden noch Luxus-Stadthäuser auf dem Friedrichswerder in der Nähe des Auswärtigen Amtes in Berlin gebaut. Gendarmenmarkt, Oper und Museumsinsel sind nicht weit. Die Stadthäuser können für eine oder mehrere Wohnungen und für Gewerbe genutzt werden. Computerdesigner, Architekten und Ärzte haben sich mit ihren Büros, Ateliers und Praxen eingekauft. In Dresden sind in der Nähe des Zwingers 36 Stadthäuser geplant. In Frankfurt am Main entstehen auf dem Gelände einer ehemaligen Großgärtnerei 50 Stadthäuser.



Zwar kosten die meisten neuen Häuser und Wohnungen in der City viel Geld, aber die Innenstadtbewohner sparen auch. Die Benzinkosten sind hoch, die Pendlerpauschale wird 2007 gekürzt, und oft brauchen Pendler sogar zwei Autos. Vor allem aber: Innenstadtbewohner gewinnen Zeit. Pendler sind Hunderte Stunden zwischen Arbeitsplatz und Zuhause unterwegs, das entspricht mehreren Wochen Urlaub. Die Öffnungszeiten der Kindergärten auf dem Land setzen Stadtflüchtige ebenfalls unter Druck. Die schließen da manchmal schon um 12, oft um 14 Uhr. Das bedeutet, dass einer (oder wahrscheinlich doch eher eine) ganz mit dem Arbeiten aufhören muss, wenn Nachwuchs da ist.

So müssen viele junge Vorstadtväter ihre Familie mit nur ihrem Gehalt durchbringen. Vollzeitstellen, auf Jahrzehnte angelegt, sind aber nicht mehr so leicht zu haben. Existenzangst macht unglücklich.

Kunden in der Nähe; Künstler suchen in der Stadt ihre Anregungen.

Leben und arbeiten unter einem Dach – damit kehren, wenn auch in veränderter Weise, Wohnwelten vorindustrieller Zeiten wieder zurück. Bis weit ins 19. Jahrhundert hinein lebten und arbeiteten vor allem Kaufleute und Handwerker selbstverständlich in einem Haus. Durch die Industrialisierung lösten sich nicht nur alte Berufsformen auf, auch die Stadt selbst geriet in Verruf. Arbeiterwohnungen lagen oft direkt neben Fabrikschloten, sie boten zu wenig Platz für zu viele Leute. In Großstädtromanen des 19. Jahrhunderts wurden die wuchernden Metropolen zum Sinnbild der Hölle. Expressionistische Lyriker ließen die Großstadt stinken und stampfen, Maler wie Ernst Ludwig Kirchner zeigten überspannte städtische Szenerien.

Moderne Planer, die sich im 20. Jahrhundert durchsetzten, rissen Industrieviertel und Wohnviertel auseinander. Die

Wohnzeile für mehrere Parteien. Bis 1910, so belegt Brenner, sei in Mitteleuropa im Schema von Reihung und Block gebaut worden: „Es ist unverständlich, warum in der Moderne das Selbstverständlichste so sehr verlorengegangen ist.“

Eigentümer von Stadthäusern können als Bauherren meist über Ausstattung und Gestaltung mitbestimmen, die Architekten geben lediglich die Maße für den Rohbau vor. Meist gibt es dann hohe Räume, Flügeltüren, eine Loggia und offene Einheiten, sogenannte Split Levels, durch die mehr Wohnebenen als Etagen entstehen. Und wenn für einen Garten zu wenig Platz ist, werden Dachterrassen begrünt.

Manche Architekten orientieren sich auch wieder kühn an historischen Mustern: Die Prenzlauer Gärten in Berlin sind nach dem Vorbild der „englischen Renaissance“ entstanden, so werben zumindest die Projektplaner. Und Ulrike Krages, Geschäftsführerin eines Architekturbüros, hat in







**Stadhäuser in Hamburg, Münchner Innenstadt:** „Ich will nicht mehr auf einem Kiez leben, aber ganz in der Nähe vom Kiez“

Das Familiendrama, der Rosenkrieg im Vorgarten, ist oft schon programmiert.

Mit der Entindustrialisierung, der digitalen Revolution, der Entwicklung zur Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft haben sich nicht nur die Arbeitsmärkte verändert, sondern eben auch die Ansprüche ans Wohnen in der Stadt. Die selbständige Rechtsanwältin Anja Borstelmann, 44, wohnt mit Mann und Sohn, 5, in einem Stadthaus in Hamburg-Eimsbüttel. Es liegt im Hinterhof, abgeschirmt von der Straße. Das Haus ist aus Gründerzeit-Arbeiterwohnungen entstanden, vier Häuser bilden eine Zeile. Wie auf dem Friedrichswerder in Berlin sind vor allem Freiberufler hier eingezogen, die meisten von ihnen arbeiten zu Hause, in einer der 40-Quadratmeter-Etagen, die sie zum Büro oder Atelier umfunktioniert haben. Freiberufler, so sagt Anja Borstelmann, seien abhängig vom städtischen Milieu, brauchten Klienten und

Zerschlagung der Städte wurde offiziell und erstaunlich wirksam – auch unter dem Einfluss des Architekten Le Corbusier – im Jahr 1933 mit der „Charta von Athen“ beschlossen. Die Urbanisten erdachten die ausufernde, aufgelockerte und später dann auch autogerechte Stadt. Die Leute sollten in Industriegebieten arbeiten, in der grünen Idylle wohnen und sich in Freizeitparks und in Landschaftszooen vergnügen.

Doch schon seit den neunziger Jahren propagieren Protagonisten der Stadtplanungspolitik wie der Berliner Senatsbaudirektor Hans Stimmann eine Revision der für die Moderne so typischen Dezentralisierung und die Rückkehr zur traditionellen europäischen Stadtstruktur: dicht, komplex, mit durchmischten Funktionen. Der Potsdamer Architekturprofessor Klaus Theo Brenner will „Zurück zum Reihenhäuser“. Er meint damit auch die gereichte

Hamburg-Harvestehude historisierte Stadthäuser bauen lassen, sie nennt das „Emotional Design“.

Oft braucht es Zeit, bis die neuen Viertel belebt wirken, die Handwerker verschwunden, das Gras und die ersten Blumen aufgetaucht sind. Isabelle und Johannes Erler, Lektorin und Grafik-Designer, bewohnen seit zwei Jahren mit ihren zwei Söhnen, 7 und 4, das feine Innenstadt-Quartier Hamburg-Falkenried im Stadtteil Eppendorf, das auf dem Gelände eines ehemaligen Waggonwerks entstanden ist. Sie mussten sich umstellen, aber für ein Leben in der Vorstadt sei sie zu „zeitgeizig“, sagt Isabelle Erler. Manche ihrer Freunde allerdings sind in die Walddörfer am Rande der Stadt gezogen. Wenn die Erlers sie sehen wollen, müssen sie sich ins Auto setzen, 30, manchmal 40 Minuten hinausfahren aus der Stadt – und wieder hinein.

SUSANNE BEYER