

Editorial

Harald Bodenschatz / Tilman Harlander



Neues Altstadtwohnen – *ein Trend, aber kein Selbstläufer*

Kein Zweifel, das Stadtwohnen hat wieder Konjunktur. Nach Jahrzehnten einer schier unaufhaltsamen Stadtflucht und Suburbanisierung zeigen sich heute in manchen, keineswegs allen Städten unübersehbare Spuren eines möglichen Trendwechsels, einer neuen Wertschätzung des Wohnens und Lebens im urbanen Kontext. Geht man von dem begleitenden Medienecho aus, so schien dieser Trendwechsel zunächst vor allem die Großstädte zu betreffen. Dabei hat die „Renaissance des Stadtwohnens“ auch die kleineren Städte längst erreicht, ja wurde von diesen sogar zuallererst auf den Weg gebracht. Waren es doch in Deutschland in den 1970er Jahren zunächst Städte wie Lübeck, Regensburg oder Bamberg, die durch ihre erfolgreichen Sanierungs- und Altstadtpolitiken ein neues Bewusstsein für die Qualitäten des Wohnens in historischen Altstädten weckten.

Stadtwohnen hat also wieder eine Chance. Dies bestätigen inzwischen Projektentwickler, Wohnungsunternehmen, Immobiliendienstleister aller Art und auch Statistiker, aber nur, wenn ein nach Größe, Qualität und vor allem Kosten geeignetes städtisches Wohnungsangebot in attraktiver Lage zur Verfügung steht. Damit ist bereits eine ganze Reihe grundsätzlicher Fragen benannt, auf die in den verschiedenen Kommunen bisher sehr unterschiedliche Antworten gegeben wurden: Mit welchen Wohnungs- und Gebäudetypen in welcher Qualität und Dichte können wir angemessen auf eine zunehmend differenziertere Nachfrage antworten? Welche Stadträume sind gefragt, und wie belebt bzw. laut dürfen diese sein?

Wie gehen wir schließlich mit der Kostenproblematik um, die sich gerade in den Städten mit ihren zum Teil exorbitanten Bodenpreisen als sehr schwer lösbar erweist? Entwickelt sich das neue Stadtwohnen zu einer Domäne der Reichen und Superreichen, in der für Arme, ja selbst für klassische mittelständische Familien kein Platz mehr sein wird? „Platz für alle“ forderte der „Spiegel“ 2008 und konstatierte: „Viele junge Familien träumen davon, in der Stadt zu leben. Doch sie finden keinen Wohnraum. Die City

werden so teuer, dass abgeschottete ‚Wohlstandsinseln‘ drohen.“ Es geht also um die Frage, wie wir groß- und kleinräumige Segregation und damit das Auseinanderdriften der Stadtgesellschaften vermeiden können. Gibt es erfolgreiche aktuelle Beispiele für sozial gemischte Wohn- und Siedlungsprojekte, für einen sozialen Wohnungsbau, der auch in seinem Umfeld selbstverständliche soziale Akzeptanz findet?

Blicken wir auf den demografischen Wandel, so sind es zunächst einmal die Schrumpfungsperspektiven, die viele Fragen auslösen. Wie gehen wir mit der demografischen Schrumpfung um, die heute schon den Osten Deutschlands, aber auch Teile der altindustrialisierten Regionen des Westens prägt, mittel- bis längerfristig jedoch wohl alle Regionen Deutschlands erreichen wird? Welche Schlussfolgerungen ziehen wir daraus für das Wohnen, für den Neubaubedarf, für den Umgang mit dem Bestand? Welchen Beitrag können neue Wohnformen, Wohngemeinschaften und Mehrgenerationenhäuser für die Meisterung des demografischen Wandels, der fortschreitenden Alterung der Gesellschaft mit all den dadurch ausgelösten Problemen, leisten? Zugleich gilt es aber auch, die Wohnattraktivität der Städte wieder für Familien zu erhöhen, die Dominanz des Individualverkehrs weiter zu verringern und Stadträume zu schaffen, die für Kinder und Jugendliche sicher benutz- und beispielbar sind.

Mit den überkommenen Standardwohnformen und Standardgrundrissen jedenfalls, soviel scheint klar, wird eine erfolgreiche Neujustierung des Stadtwohnens nur schwerlich gelingen. Dass es dabei nicht allein innovativer architektonischer und städtebaulicher Ideen bedarf, liegt auf der Hand. Insofern geht es im Wohnen auch um einen Politikwechsel, in dem die alten Planungs-, Förder- und Subventionsinstrumente überdacht, ergänzt und erweitert werden müssen. Welche Rolle kann dabei etwa die Kooperation von Kommunen und privaten Investoren in public private partnerships spielen?

Eine entscheidende Vorbedingung für den Erfolg des Stadtwohnens ist die Arbeit einer engagierten Stadtplanung, die alle Chancen nutzt, die die Konversionsflächen von Militär, Industrie, Bahn, Post und Kirche bieten. Immer häufiger nutzen Kommunen die Potentiale ehemaliger Industriegebäude, Kasernenbauten, Büro- und Krankenhausgebäude zur Schaffung hochwertigen und innovativen Wohnraums. Dabei spielt der respektvolle Umgang mit der historischen Bausubstanz eine große Rolle, da diese wesentlich zur Identitätsstiftung beiträgt.

Eine zunehmend – nicht zuletzt durch den demografischen Wandel bedingte – differenzierte Nachfrage erfordert auch neue Wohnungs- und Gebäudetypen. Die Kommunen experimentieren mit einer Vielzahl neuer und wieder entdeckter Gebäudetypen wie „Townhouses“, gestapelten Maisonettewohnungen, Atriumhäusern oder auch moderaten Hochhäusern. Eine interessante stadträumliche Lage, gute Ausstattungsqualität, private, sichtgeschützte Freibereiche und eine attraktive Architektur sind essentiell geworden.

Das neue Stadtwohnen ist zugleich eng verbunden mit neuen Bauträgerformen, etwa den Baugemeinschaften oder Baugruppen und den (neuen) Baugenossenschaften. Eine

Vielzahl von Projekten belegt die wohnkulturellen Qualitäten, aber auch die möglichen Kostenvorteile des hierbei betriebenen Parzellenstädtebaus. Bauen mit Bauträgern und Bauen mit Baugemeinschaften und Baugenossenschaften schließen sich nicht aus, sondern sind als komplementäre Aufgaben mit unterschiedlicher Klientel zu verstehen.

Mit Blick auf die unterschiedlichen Angebote muss aber immer wieder gefragt werden: Was bringen diese nicht nur ihren Bewohnern, sondern auch der Stadt insgesamt? Und umgekehrt: Was bringt die Stadt den Bewohnern? Die Bespielung der Stadt zugunsten des Tourismus muss bewohnerfreundlich gestaltet werden. Hier bedarf es planerischer Balance, politischer Sensibilität und einer breiten Mitwirkung der Bürger.

Das neue Stadtwohnen ist und bleibt auch eine soziale Frage. Es darf auch in den kleineren und mittleren Altstädten nicht allein zu einem Privileg der Reichen werden. Insofern ist (familiengerechter) städtischer Wohnraum auch hier zunächst einmal bezahlbarer Wohnraum. Auch auf die Ansprüche neuer, gut ausgebildeter postindustrieller Mittelschichten muss Rücksicht genommen werden. Die im Interesse unseres Gemeinwesens unverzichtbare Sicherung und Wiedergewinnung der Altstadt als Wohnort ist und bleibt eine zentrale Aufgabe der Stadtpolitik.

Die folgenden Beiträge, die allesamt auf Vorträgen der Jahrestagung der Arbeitsgemeinschaft „Die Alte Stadt“ in St. Pölten vom Mai 2009 beruhen, konzentrieren sich auf das Wohnen in historischen Altstädten. Sie können sicher nicht alle Fragen und Aspekte erschöpfend beantworten, präsentieren aber auf Basis konkreter Erfahrungen eine Vielzahl unterschiedlicher und innovativer Antworten und Lösungsansätze.

Am Anfang des Heftes steht ein historisches „Lob der Stadt“ im Lichte zeitgenössischer Stadtdarstellungen in Wort und Bild. Der Kunsthistoriker **JOHANN-CHRISTIAN KLAMT** führt uns in die bunte Welt der Städte des späten Mittelalters. „Wohnen“ in der Stadt, das bedeutete „Leben“ in der Stadt, auch Handel und Wandel im öffentlichen Raum. Das Lob des Wohnens in der Stadt hatte eine wichtige Voraussetzung: eine gute Stadtregierung, deren Wirkungen uns Ambrogio Lorenzetti in seinen unübertroffenen Bildern im Palazzo Pubblico in Siena überliefert hat.

CORD SOEHLKE stellt die vielfach ausgezeichnete Tübinger Südstadtentwicklung vor. Konsequenter wie in kaum einer anderen Stadt hat man in den Tübinger Konversionsgebieten das planerische Leitbild einer Entwicklung in der Tradition der „europäischen Stadt“ verfolgt und erfolgreich einen dichten, kompakten, funktional und sozial gemischten Parzellenstädtebau verwirklicht. Eine Schlüsselrolle erhielt dabei das Bauen mit „Baugemeinschaften“ bzw. „Baugruppen“ selbstinitiativer privater Bauherren.

MARIKA DENZER entfaltet ein ganzes Spektrum neuer Wohnformen in der historischen Stadt von heute am Beispiel Landau in der Pfalz. Vorgestellt werden insbesondere Konversionsprojekte – umgenutzte Torgebäude, ein Wasserturm, eine Schlachthalle, ein Bauhof, ein Hafermagazin, ein Gefängnis und zahlreiche Kasernen, die nach dem Abzug der französischen Streitkräfte ab 1990 frei wurden. Deutlich wird, dass zur Attraktivierung des Stadtwohnens immer auch eine Aufwertung des Wohnumfeldes gehört.

EIKO WENZEL berichtet über die Strategien und Projekte des Wohnens in Flensburg. Flensburg steht exemplarisch für eine konsequente Sanierungs- und Liegenschaftspolitik und eine gezielte Anwendung aller Instrumentarien des besonderen Städtebaurechts, durch die es gelungen ist, den Bevölkerungsschwund zu stoppen und das Wohnen in der Altstadt wieder zu stärken. Neben einer baulichen Aufwertung wird eine soziale Mischung und damit eine nachhaltige soziale Stabilisierung der zuvor teilweise verwahrlosten Altstadtgebiete angestrebt.

Der Frankfurter Architekt STEFAN FORSTER erläutert seinen mit zahlreichen internationalen Preisen bedachten Umbau von Plattenbauten in einer schrumpfenden Stadt im Osten, in Leinefelde, und zeigt neue urbane Wohnprojekte in Frankfurt. Die durch das Büro Forster betriebene „Transformation“ knüpft an das Vorbild der Gartenstadt an und verändert die vormaligen Plattenbausiedlungen grundlegend: Durch gezielten Rückbau und Umbau entstehen neue städtebauliche Konfigurationen und neue Gebäudetypen, die standardisierten Wohnungen vom Typ WBS 70 werden zu vielfältigen Wohnungstypen fortentwickelt. Innerstädtische Baulückenschließungen wie in Frankfurt konzipiert Forster nicht als aufgeregte wohntypologische Innovationen, sondern als zurückhaltende Ergänzungen mit bewusstem Bezug zur vorhandenen Bebauung.

Eine völlig andere, kuriose Welt zeigt uns PETER GÖRGL: Der in den 1990er Jahren entstandene Wohnpark Fontana im Süden Wiens ist eine exklusive Siedlung mit einem umfassend kontrollierten ästhetischen Programm – „auf alt gemacht“. Der „Fontana-Stil“ erinnert diffus an einen „historischen“ Ort, auch wenn er keinem wirklichen Stil verpflichtet ist und zur Inszenierung einer suburbanen Kunstwelt mit neu geschaffenen Badeseesamt Clubhaus und Golfplatz beiträgt. Wohnen – das bedeutet in Fontana auch Suche nach Identität, Unverwechselbarkeit, Distinktion, Abstand zur Umwelt, wengleich das nahe Wien wichtiger Bezugsort bleibt.

Eine engagierte Innensicht des Altstadtwohnens eröffnet SYLVIA GREIFFENHAGEN, langjährige Bewohnerin historischer und denkmalgeschützter Gebäude in Esslingen. Dem Beitrag gelingt es eindrucksvoll, die Faszination und Schönheit des Wohnens im alten Fachwerkhaus und in der historischen Altstadt nacherleben zu lassen. Noch immer fällt die Gesamtbilanz positiv aus – die sozialen, kulturellen und ästhetischen Qualitäten des Altstadtwohnens ermöglichen ein urbanes Leben, das freilich mehr und mehr durch die aufziehende Event- und Spaßkultur gefährdet ist: Die alten Häuser drohen zu Kulissen zu werden, die Anwohner zu Komparsen...

HARALD BODENSCHATZ/TILMAN HARLANDER

Esslingen am Neckar / Berlin / Stuttgart

Februar 2010