

# IMMOBILIEN

## „Vorne Ostsee, hinten Friedrichstraße“

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

VON DANKEWART GURATZSCH

**Berlin** – Alle reden vom Innenstadtwohnen – aber konkrete Plannun- gen, gezielte Maßnahmen sind bis- her Mangelware. Zwar haben im- mer 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 un- seriöse Ausweitung der Siedlungs-

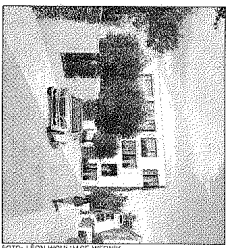


FOTO: LEON WOHNLAGE WERNIK

**Steht aus wie eine Vorstadt, das Bauprojekt in Stuttgart-Wehingen**

flächen weiter – auf Kosten der kommunalen, der Länder- und Bundesfinanzen, aber auch zula- sten von Eigenheimbesitzern, die noch immer auf die Altersvorsorge via Eigenheimwerb an Stadt- rand vertrauen.

Dabei warnen Marktbeobachter wie Wolff Aengenell, geschäftsfüh- renden Gesellschafter der Aenge- nell Immobilien GmbH & Co KG: „Die Chancen für eine Wertenthal- tung oder Wertsteigerung von Im- mobilien in den meisten Randge- bieten sind deutlich niedriger als in guten innerstädtischen Lagen.“ Die Einsicht korrespondiert mit Erfahrungen des Leerstandsfas- kos im Osten: Massenhafte Ab- wanderung aus den Plattenbauten am Stadtrand, Rückkehr großer Bevölkerungsteile in das Stadtzen- trum. So haben Leipzigs Gründer- zeitquartiere 30 000 Bewohner zu-

rückgewonnen. Ähnliche Erfolgs- bilanzen melden Prenzlauer Berg und Scheunenviertel in Berlin, Au- ßere Neustadt in Dresden.

Planungskonzepte wie das „Planwerk Innenstadt“ des Berli- ner Senatsbaudirektors Hans Sittmann und Initiativen wie die City-Offensive Nordthain-Westfa- lens „Ab in die Mitte!“, haben diese Trendumkehr zur Zielprojektion einer Kehrtwende im Städtebau gemacht, die in immer mehr Städ- ten Nachahmung findet. Im noch druckrischen Stadtentwicklungs- konzept Stuttgart, einem Buch von 190 Seiten, vollzieht die Stadtver- waltung den fundamentalen Bruch mit städtebaulichen Leitvorstel- lungen der Nachkriegszeit. Den Einwohnerverlusten und Mono- strukturen 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 wer- den.“

Zu ganz ähnlichen Prämissen gelangt der „Werkshop Wohnen“, den die sächsische Landesregie- rung in Dresden mit Forschungs- instituten der Dresdner TU veran- staltete. „Die Ziele des Wachs- tums“, gelobte Baubürgermeister Herber Kehlmann dort, „sind der Erhalt, die Vitalisierung und die maßvolle Verdichtung der traditi- onellen städtischen Strukturen.“ Gleichzeitig solle mit der „Redu- zierung extensiver Entwicklungen ins landschaftliche Umfeld“ sowie mit der „Entdichtung in den Hand- zonen der Stadt“ Ernst gemacht werden – angesichts von 40 000 leerstehenden Wohnungen in der Sachsenmetropole ein Handlungs- konzept, das auch die Korrektur von Entwicklungsänderungen der Nachwe- rdezeit erzwingt.

Wie konsequent derartige Kon- zepte des Umstreuens freilich um-



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

gesetzt werden – das ist eine ganz andere Frage. Denn noch immer tasten 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 Wohnun- sichten der Nutzer auf den Grund zu kommen. Doch was dabei heraus- kommt, ähnelt dem Befund, den der Dichter Kurt Tucholsky schon 1927 in die satirische Erkennt- nis gekleidet hatte: „Ja, das möch- te st die Vorn die Ostsee und hin- ten die Friedrichstraße.“

Tatsächlich stehen bei den Wohnwünschen betragter Familien so gegensätzliche Begehrlichkeiten nebeneinander wie: Geringe Um- weltbelastung durch Straßenver- kehr/grünes Wohngebiet (60 Pro- zent) und: der PKW-Parkeplatz (55) in der Nähe sein (55). Die ermittelten Prozentzahlen schwan- deln je nach Umfrage bis zur Un- vergleichbarkeit. Der Zeitschrift

„Das Haus“ gaben 24 Prozent an, das Stadtleben zu brauchen und dafür auch hohe Grundstücksprei- se zu zahlen – laut Pestel-Institut sind es 41 Prozent der Eigentümer.

Bei so unklaren Voraussetzungen versuchen sich die Konzepte für „neues urbanes Wohnen“ desalb an der Quadratur des Kreises: „Der Wohnstandort ‚Innenstadt‘ muß den Nachtragegruppen gegenüber dem Standort ‚Grüne Wiese‘ schmachtend gemacht werden“ (Workshop Dresden, „These 1“). Entsprechend widersprüchlich fal- len die empfohlenen Wohnstypen für integrierte innerstädtische Standorte aus: nur nicht zu groß, nur nicht zu steilern, nur nicht zu kompakt. Den Fissur, den Zeit-

ungsläden, die Eckkneipe sucht man meist vergebens. Start tritt- mer, Iarmgeschützten, grüner In- nenhöfe zuzüge offene Zeilenbe- bauung, statt Nutzungsmischung neue Monostrukturen.

Was sich hier in Ansätzen ab- zeichnet, das ist die gute alte Stadtrandsiedlung in abgesehen- dem Format. Viele der neuen Stadt- konzepte verpflanzen nur die „Grüne Wiese“ in die Stadt – und tragen damit zu weiterer Ausdü- nnung der Innenstädte bei. Zwi- schen Anspruch und Wirklichkeit des Stadtlumens klaffen noch im- mer Welten.

### Frisch aus dem Stadtlumbar-Labor

Noch sind architektonische Ideen für „neues urbanes Wohnen“ rar. Prämierte Beispiele wie das Lu- kaseral in Dresden (Peterson Immobilien mit Müller Reimann Architekten, Berlin) sowie Proje- kte wie die Neue Mitte Vaihingen in Stuttgart (Senator Rudi Häussler mit Leon Wohlhage Wernik, Ber- lin) oder Prenzlauer Gärten in Ber- lin (FG Grundbesitz AG mit Ste- phan Höhle Architekten Berlin) propagieren vielfach noch vor- städtische Siedlungstypen, die sich durch hohe Wohnqualität, aber geringe „Urbanität“ aus- zeichnen. Doch die Anforderungen der Kommunen gehen weiter. Hans-Dieter Krupinski, Minisler- altdirekt im NRW-Städtebauini- sterium, will zwar ebenfalls „Ein- familienhaus-Qualitäten auch in der historischen Bausubstanz im Innern der Stadtkerne“ schaffen. Doch er denkt dabei vornehmlich an Umbau im Bestand – also et- wa an den Weiterbau von Grün- dezweitquartieren. Durch Öffnung rückwärtiger Fassadenstellen mit großen verglasten Fassadenaf- drüchen, Balkonen und Dachaus- stiegen mit Blick in grüne Innen- höfe und/oder Wintergärten so- wie Gartenspitze können Qua- litäten geschaffen werden, die die Nutzungsverhältnisse dieser Quar- tiere noch bereichern.

Stuttgarts Baubürgermeister Matthias Hahn geht mit seinem Stadterwicklungs-konzept noch einen Schritt weiter. So sollen in den Kerngebieten Wohnen und Gewerbe nicht mehr separiert, sondern bewusst gemischt wer- den, um die verlorenen Vielfalt zu rückzugewinnen. Mit dem in die- ser Woche vorgestellten Konzept „Neues Urbanes Wohnen in Bau- gemeinschaften“ will Hahn die Grundzüge für „neue, kleinteilig strukturelle und lebendige, urba- ne Stadtquartiere“ skizzieren. Das Nachtragepotential taufert die Studie auf bis zu 50 Baugemein- schaften mit 200 bis 250 Wohn- nungen jährlich.