

Vierteljahresschrift
für Stadtgeschichte,
Stadtsoziologie, Denkmalpflege
und Stadtentwicklung



37. Jahrgang

Heft 1/2010

BAG - Verlag

Harald Bodenschatz /
Tilman Harlander (Hrsg.)

Neues Altstadtwohnen



Die alte Stadt

Vierteljahresschrift für Stadtgeschichte,
Stadtsoziologie, Denkmalpflege und Stadtentwicklung

Herausgegeben von der Arbeitsgemeinschaft Die alte Stadt
in Verbindung mit Gerd Albers, Helmut Böhme, Friedrich Mielke,
Jürgen Reulecke, Erika Spiegel und Jürgen Zieger

Redaktionskollegium:

HANS SCHULTHEISS (Chefredakteur) -
Dr. Nina Ehresmann (Besprechungen)
PROF. DR. HARALD BODENSCHATZ, TU Berlin,
Institut für Soziologie - PROF. DR. DIETRICH
DENECKE, Universität Göttingen, Geographisches
Institut - PROF. DR. ANDREAS GESTRICH,
Deutsches Historisches Institut, London -
PROF. THERESIA GÜRTLER BERGER, Zürich -
PROF. DR. TILMAN HARLANDER, Universität
Stuttgart, Institut Wohnen und Entwerfen -
PROF. DR. JOHANN JESSEN, Universität Stuttgart,
Städtebau-Institut - PROF. DR. URSULA VON
PETZ, Universität Dortmund - VOLKER ROSCHER,
Architektur Centrum Hamburg - PROF. DR.
JOACHIM SCHULTIS, Heidelberg - PROF. DR.
DIETER SCHOTT, TU Darmstadt, Institut für
Geschichte - PROF. DR. HOLGER SONNABEND,
Universität Stuttgart, Historisches Institut.

Redaktionelle Zuschriften

und Besprechungsexemplare werden an die
Redaktionsadresse erbeten:
Die alte Stadt, Postfach 100355, 73728 Esslingen.
Tel.: 0711 - 3512 - 3242, Fax: 0711 - 3512 - 2418.
Email: Hans.Schultheiss@esslingen.de
Internet: <http://www.alte-stadt.de>

Die Zeitschrift Die alte Stadt ist zugleich Mit-
gliederzeitschrift der ca. 110 Städte umfassenden
Arbeitsgemeinschaft Die alte Stadt e.V.

Erscheinungsweise:

jährlich 4 Hefte zu je mind. 88 Seiten.

Bezugsbedingungen:

Jahresabonnement EUR 85,- Einzelheft EUR 24,-
Vorzugspreis für Studierende EUR 64,- jeweils
zzgl. Versandkosten.

Ein Abonnement gilt, falls nicht befristet bestellt,
zur Fortsetzung bis auf Widerruf. Kündigungen
des Abonnements können nur zum Ablauf eines
Jahres erfolgen und müssen bis zum 15. November
des laufenden Jahres beim Verlag oder der Redak-
tion der Arbeitsgemeinschaft Die alte Stadt einge-
gangen sein.

Verlag:

Bernhard Albert Greiner Verlag (BAG-Verlag),
Olgastraße 13, 73630 Remshalden.
Tel.: 07151/2766-45, Email: info@bag-verlag.de
Anzeigenleitung: Dr. Claudia Greiner

Mit Namen gekennzeichnete Beiträge geben nicht
unbedingt die Meinung der Redaktion wieder.
Redaktion und Verlag haften nicht für unverlangt
eingesandte Manuskripte. Die der Redaktion an-
gebotenen Originalbeiträge dürfen nicht gleich-
zeitig in anderen Publikationen veröffentlicht
werden. Mit der Annahme zur Veröffentlichung
überträgt der Autor der Arbeitsgemeinschaft Die
alte Stadt und dem Verlag das ausschließliche Ver-
lagsrecht für die Zeit bis zum Ablauf des Urheber-
rechts. Eingeschlossen sind insbesondere auch das
Recht zur Herstellung elektronischer Versionen
und zur Einspeicherung in Datenbanken sowie das
Recht zu deren Vervielfältigung online und offline.
Alle in dieser Zeitschrift veröffentlichten Beiträge
sind urheberrechtlich geschützt. Kein Teil der
Zeitschrift darf außerhalb der engen Grenzen des
Urheberrechts ohne schriftliche Genehmigung des
Verlags in irgendeiner Form reproduziert oder in
eine von Maschinen, insbesondere von Datenver-
arbeitungsanlagen verwendbare Sprache über-
tragen werden.

Druck: Druckerei Willy Schäfer, Waiblingen

© 2010 BAG-Verlag, Remshalden
Printed in Germany. ISSN 0170 - 9364
ISBN für dieses Heft: 978-3-86705-065-4

Neues Altstadtwohnen

Herausgegeben von
Harald Bodenschatz und Tilman Harlandert

HARALD BODENSCHATZ / TILMAN HARLANDER, Editorial 3

ABHANDLUNGEN

JOHANN-CHRISTIAN KLAMT, Wohnen in spätmittelalterlichen
Staddarstellungen 7

CORD SOEHLKE, Stadt bauen mit privaten Baugemeinschaften –
Die Tübinger Südstadtentwicklung 19

MARIKA DENZER, Neues Stadtwohnen in Landau in der Pfalz 29

EIKO WENZEL, Wohnen in Flensburg – Strategien und Konzepte 43

STEFAN FORSTER, Neue Qualitäten des Stadtwohnens durch
Transformation 57

PETER GÖRGL, Neues Wohnen in „altem“ Gewand – Der Wohnpark
Fontana bei Wien 63

SYLVIA GREIFFENHAGEN, Altstadtwohnen – neu betrachtet 79

AUTORINNEN / AUTOREN91

FORUM

DIETER J. MARTIN, Neuerscheinungen zu Denkmalschutz und
Denkmalpflege 92

JOHANN JESSEN, Tagungsbericht: „Historische Ensembles als städtebauliche
Projekte“. Herbsttagung der Arbeitsgemeinschaft die Alte Stadt 2009 98

BESPRECHUNGEN

WERNER MEYER, Da verfiel Basel überall. Das Basler Erdbeben von 1356 (<i>Immo Eberl</i>)	101
KAI KAPPEL, Memento 1945?: Kirchenbau aus Kriegsruinen und Trümmersteinen in den Westzonen und in der Bundesrepublik Deutschland (<i>Georg Mörsch</i>).....	102
MARYANNE KOWALEWSKI, Medieval Towns (<i>Hiram Kümper</i>).....	103
JANI PIETSCH, „Ich besaß einen Garten in Schöneiche bei Berlin“. Das verwaltete Verschwinden jüdischer Nachbarn und ihre schwierige Rückkehr (<i>Stefan Hörner</i>).....	105
ERNST HERRBACH / WOLFRAM MORATH-VOGEL (Hrsg.), Zwischen Avantgarde und Anpassung. Der Erfurter Kunstverein (<i>Ulman Weiß</i>)	106

Umschlag:

Innerstädtisches Passivhausprojekt „Campo“,
Frankfurt am Main
©Stefan Forster Architekten

Editorial

Harald Bodenschatz/Tilman Harlander



Neues Altstadtwohnen – *ein Trend, aber kein Selbstläufer*

Kein Zweifel, das Stadtwohnen hat wieder Konjunktur. Nach Jahrzehnten einer schier unaufhaltsamen Stadtfucht 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 Citys

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, sightgeschützte 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 Badeseen samt Clubhaus und Golfplatz beiträgt. Wohnen – das bedeutet in Fontana auch Suche nach Identität, Unverwechselbarkeit, Distinktion, Abstand zur Umwelt, wenngleich 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

Wohnen in der Stadt

*Bemerkungen zu einigen spätmittelalterlichen Stadtdarstellungen*¹

„Die *civitas* ist eine Ansammlung von Menschen, geeint durch das Band der Gemeinschaft und benannt nach den Bürgern, den *cives*, das heißt nach den Einwohnern der Stadt. Denn *urbs* – die Stadt – sind die Mauern selbst, *civitas* aber werden nicht die Steine, sondern die Bewohner genannt.“ So schrieb Isidorus von Sevilla („*Urbs ipsa moenia sunt, civitas autem non saxa sed habitatores vocantur*“)². Der 636 gestorbene Bischof und Kirchenlehrer wollte also einen Unterschied zwischen der gebauten Stadt einerseits und den darin lebenden Menschen andererseits beachtet sehen. Noch ganz der römischen Antike verhaftet, kannte er die Bedeutung der Stadtmauer, in der ja mehr als nur eine schützende Umwallung des Gemeinwesens gesehen wurde. Bei einer Stadtgründung waren es doch die Priester, die – nach Befragung der Auguren – den Verlauf der Mauern in einem feierlichen Akt absteckten und das darin eingeschlossene Areal den zukünftigen Bürgern zu Wohl und Glück überließen.³

Ein Relief aus dem späten 2. Jahrhundert n. Chr. bietet ein gutes Beispiel: Links ein Provinzstädtchen mit der gewissermaßen sakralisierten und darum dominant wiedergegebenen Mauer, in die Steinquader für Steinquader mit scharfen Linien eingetragen sind. Rechts das Umland mit Villen und Gärten, für das dann im mittelalterlichen Italien die Begriffe „*agro*“ oder „*contado*“ gelten sollten (vgl. Abb. 1). Beide Elemente waren aufeinander angewiesen. Die Stadt hatte eine schützende Funktion für das Umland, dem seinerseits eine ökonomische Funktion für die Stadt zukam – ein für beide Seiten profitables Wechselverhältnis.

Menschen sind in dem Relief nicht abgebildet.⁴ Es lässt nichts von den Missständen ahnen, denen sich die kleinen Leute – die *plebs* – in der Großstadt Rom ausgesetzt sahen. Außerhalb der Tempelbezirke, der Foren, der Theater und der opulenten Badeanlagen im Marsfeld sowie jenseits des Tiber (Trastevere) zusammengepfercht, bewohnten sie

1 Schriftliche Fassung eines Vortrags auf der Internationalen Städtetagung der „Arbeitsgemeinschaft Die alte Stadt“ vom 7.-10. Mai 2009 in St. Pölten/Österreich zum Thema „Neues Altstadtwohnen“.

2 L. Möller, Die Enzyklopädie des Isidor von Sevilla, Wiesbaden 2008, S. 553 („Vom Bauen und vom Landbau“).

3 Vgl. ebda., S. 554.

4 Avezzano (Abruzzen), Palazzo Torlonia; hierzu: A. Zanker, Augustus und die Macht der Bilder, München 1987, S. 326 u. Abb. 260.



Abb. 1: Stadt und Land, Römisches Relief aus dem späten 2. Jahrhundert n. Chr.

bis zu sechs Stockwerke zählende Mietskasernen, von sanitären Installationen weit entfernt und somit tagtäglich durch Gefahren hygienischer Art bedroht.⁵ Das Wohnen in der Stadt bedeutete dort alles andere als ein Vergnügen. Der Besitz einer weiträumigen Villa auf den Hügeln Roms oder an den kühleren Hängen der Albaner-Berge war nur einer dünnen Oberschicht gegeben.

Um zum Mittelalter zu kommen: Die beiden jungen Orden des frühen 13. Jahrhunderts, Franziskaner und Dominikaner, hatten sich von der Abgeschiedenheit der Benediktiner und Zisterzienser abgekehrt und vornehmlich die Sorge um das Seelenheil der Städter zu ihrem Programm erhoben. Remigio dei Girolami (gestorben 1319), der einflussreiche Abt des Dominikaner-Klosters Santa Maria Novella in Florenz, schrieb im späten 13. Jahrhundert: „Wer kein Bürger ist, ist kein Mensch, denn der Mensch ist von seiner Natur ein stadtbürgerliches Wesen.“⁶ Kein Wort kam ihm über die Lippen, das die Verderbtheit der Stadt oder städtisches Leben als Ganzes hätte anprangern wollen.

Bevor auf einige Stadtdarstellungen einzugehen ist, die das Wohnen in der mittelalterlichen Stadt beleuchten sollen, bedarf es einleitender Bemerkungen. Vor einigen Jahren warb ein schwedisches Möbelhaus mit der suggestiven Frage: „Wohnst du noch, oder lebst du schon?“ Wollen wir hoffen, dass diese Worte nicht allzu vordergründig-verspielt gemeint waren und der Erfinder dieses Slogans sich des historischen Hintergrundes und seiner Implikationen bewusst war. Das Deutsche Wörterbuch der Gebrü-

5 W. Hoepfner (Hrsg), *Geschichte des Wohnens Bd.1: Von 5000 v. Chr. bis 500 n. Chr.*, Stuttgart 1999; sehr eindringlich: J. Carcopino, *Rom. Leben und Kultur in der Kaiserzeit*, 4., bibliographisch erneuerte Aufl., Stuttgart 1992, S. 39-85 (Kap. 2: Häuser und Straßen, Größe und Elend der Antike).

6 M. Eberle, *Individuum und Landschaft. Zur Entstehung und Entwicklung der Landschaftsmalerei*, Gießen 1980, S. 115; J. Larner, *Culture and Society in Italy 1290-1420*, London 1971, S. 62-63.

der Grimm gibt einigen Aufschluss zum Begriff „wohnen“. Ursprünglich bezeichnete „wohnen“ den längeren Aufenthalt innerhalb einer städtischen Gemeinschaft, an die man gewissermaßen „gewöhnt“ war. Das lateinische Wort „habitare“, wohnen also, ist dem Französischen noch in der Wortwendung „comme d’habitude“ bekannt, wenn es „gewohntes Verhalten“ auszudrücken gilt. Dem Begriff „Einwohner“ begegnet man erst im 15. Jahrhundert. Von Lenelis Kruses Buch „Räumliche Umwelt“⁷ habe ich dankbaren, wenn auch nur flüchtigen Gebrauch gemacht. Jüngere Publikationen zu diesem Forschungsfeld, das nicht das meines Faches ist, ließen sich gewiss anführen. Der Begriff „wohnen“ ist eine ernste Sache. Ursprünglich dachte man nicht an ein geschmackvoll eingerichtetes Heim im Sinne des „Schöner Wohnen“, also etwa daran, die Zimmerpalmen und die schweren Veloursvorhänge eines Hans Makart (Salzburg 1840 - Wien 1884) zu verbannen und durch ein modernes Ameublement aus der „Wiener Werkstätte“ zu ersetzen.⁸

Ich beschränke mich auf frühe, zumeist italienische Stadtdarstellungen, die dem 14. und dem frühen 15. Jahrhundert angehören. Zur Thematik „Leben und Wohnen“ erweisen sich die Bilder aus der zweiten Hälfte des 15. Jahrhunderts dann als weit gesprächiger und aufschlussreicher. Diese sind durch so manche Veröffentlichungen erschlossen. So sei zum Beispiel auf das Buch „Alltag im Spätmittelalter“ verwiesen, das in erster Auflage 1984 erschien und der Initiative von Harry Kühnel zu verdanken ist, dem Gründer des 1969 in Krems an der Donau ins Leben gerufenen „Instituts für mittelalterliche Realienkunde Österreichs“.⁹ Dessen Publikationen wie auch denen anderer ist viel zu verdanken, zumal der „gemeine Mann auf der Straße“ selten zu Wort kam und es allzu oft nur um das Verhalten höfischer, also privilegierter Schichten ging.

Um konkreter zu werden: Um 1350 war es ein Florentiner, ein gewisser Antonio Pucci, der das bunte Treiben auf dem Mercato Vecchio seiner Vaterstadt beschrieb.¹⁰ Also auf jenem ganz zentral gelegenen Platz, der einst von den römischen Vorvätern zum Forum der Stadt gewählt worden war und uns heute als Piazza della Repubblica bekannt ist. Puccis Gedicht bietet eine Variante zu der literarischen Gattung der ‚laus urbis‘, des ‚Städtelobs‘. Dieses Zeugnis aus der Mitte des 14. Jahrhunderts beginnt mit Seitenhieben auf die großartigen Plätze anderer toskanischer Städte. Am schlechtesten schneidet

7 L. Kruse, *Räumliche Umwelt. Die Phänomenologie des räumlichen Verhaltens als Beitrag zu einer psychologischen Umwelttheorie*, Berlin/New York 1974 (mit Dank an K. Selle, Aachen).

8 Siehe zum Beispiel: Ausstellungskatalog „Traum und Wirklichkeit. Wien 1870-1930“, Wien 1985, insbesondere S. 12-25 sowie S. 50-60 u. S. 336-420; *Ch. Brandstätter*, *Design der Wiener Werkstätte 1903-1932*, Wien 2003.

9 H. Kühnel (Hrsg.), *Alltag im Spätmittelalter*, Darmstadt 1984. Siehe auch: H. Boockmann, *Die Stadt im späten Mittelalter*, München 1986; U. Dirlmeier (Hrsg.), *Geschichte des Wohnens*, Bd. 2: 500-1800. Mittelalter bis Aufklärung, Stuttgart 1998; sehr nützlich auch: J.-P. Leguay, *La rue au Moyen Age*, Rennes 1984; B. Fuhrmann, *Geschichte des Wohnens. Vom Mittelalter bis heute*, Darmstadt 2008.

10 Der volle Wortlaut in deutscher Übersetzung bei: J.v. Schlosier, *Ein Veronesisches Bilderbuch und die höfische Kunst des XIV. Jahrhunderts*, in: *Jb. der kunsthistorischen Sammlungen des Allerhöchsten Kaiserhauses*, 16 (1895), S. 206-208.

Siena ab, die ewige Rivalin der Arno-Stadt. Auf dem Campo von Siena, der – so Pucci – wie eine Schüssel gebildet ist, vergeht man im Winter vor Kälte, im Sommer vor Hitze. Um wieviel mehr ist also dem Florentiner Mercato Vecchio der Vorzug zu geben. Offensichtlich bereitete Pucci das Wohnen in der Stadt ein Vergnügen. Hierzu ein paar Passagen des einige hundert Verszeilen umfassenden Gedichts:

So will ich euch mit raschen Worten erzählen, was es Gutes auf unserem Markt gibt. Vier Kirchen verleihen ihm Ansehen an seinen vier Ecken, an derer jeder zwei Straßen einmünden. Ringsumher sind die Läden der Gewerbsleute und Händler aller Arten, von denen ich euch nun erzählen will. Da gibt es Ärzte gegen alle Übel, da sind Linnenkrämer, Esswarenhändler und Apotheker. Der verkauft Becher und Krüge, der hält eine Herberge und verabreicht Speise und Trank allen Arten ungeratener Söhnchen. Große Kaufhäuser jedes Zeichens gibt es da und die besten Fleischbänke, wie mir dünkt, mit prächtigem Fleisch. Immer ist hier großer Geldverkehr, sind zahlreiche Wechsler zu sehen und ihr Geschäft hat großen Zulauf: denn da gibt es Geldverleiher, Banken, Trödler und Spielhälter aller Art, die ihr Gewerbe treiben. Da stehen auf ihrem Platz die Wildbrethändler, je nach der Jahreszeit mit Hasen, Rehen, Wildschweinen, dann mit Fasanen, Rebhühnern, jungen Wildtauben und anderen Vögeln, die dem Prinzen vom Diamantenlande wohl anstehen würden, Sperbern und Falken aller Art. [...] Alle Morgen kommen die Bäuerinnen, um den Mägden ihren Vorrat aufzufrischen; jede versieht da ihre Küche aufs Neue. Wenn die Zeit des frischen Obstes wiederkehrt, stellen sich auch die Landmädchen mit ihren Körben von Feigen, Trauben, Birnen und Pfirsichen ein. Gern hören sie ein Späßchen an und es gibt schönere Blumen unter ihnen als die Rosen und Blüten der Gärten, die sie darreichen. [...] Herren und Damen fehlen auch nicht und oft sehen sie zu, wie die Höckerinnen und Geldwechsler handgemein werden. Da gibt es ferner Dirnen von üblem Ruf, eitle Gecken, Lastträger, Spitzbuben und Tölpel, grindige und krätzig Bettler. Da sieht man unglückliche Spieler unter großem Ächzen und Fluchen die Kinnbacken in die Hände pressen und Ohrfeigen austeilen und erhalten. Auch zum Messer wird gegriffen; der Eine erschlägt den Andern und der schöne Platz wird zur Stätte wilden Aufruhrs. Daneben unterhält man sich wieder und singt, weil hier von allerwärts das Gelichter zusammenströmt, das auf Lumpereien aus ist und wenig auf dem Leibe hat. Ja, ist es kalt, so gibt es hier so arme Schlucker, dass sie in der Sonne stehen, die Fersen an der Mauer; denn ihre Kleidung ist gar so dürrig, dass sie Dinge zeigt, die man nur schwer erwähnen kann.

Der ausführlichen Beschreibung des A. Pucci sei eine um fünfzig Jahre jüngere Illustration an die Seite gestellt, die das Matrikelbuch der Tuchhändler und Schneider von Bologna zierte.¹¹ Im Jahre 1411 gefertigt, zeigt dieses Bild den Markt bei der Porta Ravegnana (vgl. Abb. 2). Wenig überraschend ist, dass der Verkauf von Stoffen und Klei-

11 Bologna, Museo Civico, ms. 93 (Matricula Societatis Draperiorum), fol. 1 recto; vgl.: M. Salmi, Italienische Buchmalerei, München o.J. (1956), S. 22 u. Farbtaf. XII.



Abb. 2: Der Markt bei der Porta Ravegnana in Bologna, Miniatur 1411.

dern seinen Nachdruck findet. Einem Mann mit ausgefranzten Hosenbeinen – einem „sozial Schwachen“ wie wir heute sagen würden – wird eine Jacke anprobiert. Dieser könnte so und nicht anders auch durch Pucci beschrieben sein. Außer Tuch und Kleid stehen Bänke und Tische zum Verkauf, auch Taschen und Harnische, auch Kannen und Wannen, ja sogar ein Leibstuhl. Diese Darstellung ist ebenso ungewöhnlich wie die Verse Puccis.

Mit seiner Ausführlichkeit und seinem Humor wich A. Pucci von dem Schema des Genres ‚Städtelob‘ ab, das meistens im Zeichen anderer Erzählelemente stand, nämlich dem des Reichtums an Kirchen und des Besitzes an Reliquien einflussreicher Heiliger, der Sittsamkeit der Bürgerinnen, des angenehmen Klimas, des gesunden Wassers. Bisweilen wurde auch des Fleißes und der Geschicklichkeit der Handwerker gedacht. Burleske Züge nach Art Puccis sind nur selten festzustellen.¹²

Die so ausführlich und mit einigem Augenzwinkern gegebene Beschreibung des Treibens auf dem Florentiner Mercato Vecchio lässt nach ähnlichen, älteren Bildzeugnissen fragen, seien diese südlich oder nördlich der Alpen ausgeführt. Die frühen Stadtabbildungen aber enttäuschen insofern, als sie anfänglich den Blick auf das Volk und dessen buntes Treiben in den Straßen eben nicht bieten. Wenn es eine volkreiche Stadt wiederzugeben galt, begnügte man sich zunächst damit, nur Köpfe der Bürger über die Stadtmauern hinausragen zu lassen. Diese Anfänge – ohne dass sie als primitiv zu kritisieren wären – lassen sich bis in das 12. und 13. Jahrhundert zurückverfolgen. Das Augenmerk sei aber hier auf das 14. Jahrhundert gerichtet: In der Franziskaner-Kirche Santa Caterina in Treviso befindet sich ein Fresco, das um 1365 von einem Schüler des Tommaso da Modena gemalt wurde (vgl. Abb. 3).¹³ Abgebildet ist die Patronheilige Ka-

12 Zu dem literarischen Genre des „Städtelobs“ zum Beispiel: P.G. Schmidt, Mittelalterliches und humanistisches Städtelob, in: A. Buck (Hrsg.), Die Rezeption der Antike. Zum Problem der Kontinuität zwischen Mittelalter und Renaissance, Hamburg 1981, S. 119-128.

13 F. Zava Bocazzi, Tommaso da Modena (I maestri del colore, no. 193), Milano 1966, S. 6 u. Farbtaf. XVI.

tharina, die sich mit einer Fürbitte an die Muttergottes und ihren Sohn wendet: „Dies ist meine Stadt Treviso, für die ich bei meinem Gott bitte (Haec est civitas mea Tarvesina pro qua Deum meum rogo)“. In ihrer Linken hält die Heilige ein Stadtmodell, das in ein Stadtporträt dahinter übergeht. Darin sind markante, zum Teil noch heutzutage existierende Gebäude wiederzuerkennen. Über die Stadtmauer hinausragend, treten elf Personen – Männer und Frauen – auf, sich ebenfalls an Maria und Kind mit Worten richtend, die leider nicht mehr zu entziffern sind.

Das Fresco in Treviso steht nicht allein. Eine auf die Individualität einzelner Gebäude zielende Ansicht von Florenz wurde dort 1342 in der Loggia del Bigallo, dem Sitz der Bruderschaft „Della Misericordia“, geschaffen¹⁴ (vgl. Abb. 4). Raum für Gasse und Platz ist zwischen den einzelnen Gebäuden nicht gelassen, somit auch nicht für die Menschen, die in dieser Stadt wohnen. Diese sind als Schar an den Rand dieser so beeindruckenden Stadtansicht gedrängt und unter den Schutzmantel der personifizierten „Misericordia“ gestellt, also jener heiligen Pflicht der Barmherzigkeit, der sich die Auftraggeber der Darstellung verschrieben hatten: die Kranken zu pflegen und die Toten zu begraben. Wenige Jahre später, als 1348 der Schwarze Tod auch in der Arno-Metropole wütete, war das Wohnen in der Stadt dann kein Vergnügen mehr. Wer – wie zum Beispiel die zehn jungen Leute in Giovanni Boccaccios „Decamerone“ – es sich leisten konnte, flüchtete sich damals aus der ungesunden Flussebene in das gesündere Klima der umliegenden Berge.



Abb. 3: Treviso, Franziskaner-Kirche Santa Caterina; die Hl. Katharina mit dem Stadtmodell von Treviso, Fresco um 1365 (Detail).



Abb. 4: Ansicht von Florenz, Fresco in der Loggia del Bigallo in Florenz, 1342 (Detail)..

14 H. Saalman, *The Bigallo – The oratory and residence of the Compagnia del Bigallo e della Misericordia* in Florence, New York 1969; M. Wundram, *Kunstführer Florenz* (Reclam), Stuttgart 1993, S. 91; G. Brucker, *Florence. The Golden Age. 1138-1737*, Berkeley/Los Angeles/London 1998, S. 22-23.



Abb. 5: Unter dem Schutz von Saint Denis: Buntres Treiben auf den Brücken von Paris, Miniatur 1314-1317.

Ebenso lohnt es sich, die Aufmerksamkeit auf die großen Städte nördlich der Alpen zu richten, zum Beispiel auf Paris oder Köln. Eine in den frühen Jahren des 14. Jahrhunderts angefertigte Handschrift, die Leben und Legende des Stadtpatrons von Paris, Saint Denis, zum Thema hat, enthält dreißig für uns relevante Illustrationen (vgl. Abb. 5). Dieser ‚Codex de luxe‘ wurde als Geschenk für König Philippe IV. begonnen, aber erst 1314 nach dessen Tod vollendet. Im Jahre 1317 wurde das Buch dem Sohn, Philippe V., übergeben.¹⁵ Die ganzseitigen Illustrationen enthalten jeweils am unteren Rand Straßenszenen aus dem täglichen Leben, das sich auf der Ile-de-la-Cité und deren Brücken abspielt, auch auf der Seine selbst. Dem Betrachter bietet sich der Eindruck eines lebendig inszenierten Kommens und Gehens auf dem Grand Pont und dem Petit Pont.¹⁶ Die Einwohner der Stadt selbst sind ebenso berücksichtigt wie auswärtige Besucher. Sie gehören allen Ständen an. Nicht weniger als 199 Personen – über die dreißig Bilder verteilt – sind gezählt worden. Glück und Wohlfahrt von

Paris sollten hier evoziert werden. Ein damals gängiges Wortspiel wollte die Seine-Metropole mit dem Paradies auf eine Stufe stellen: „Parisius – Paradisus“.¹⁷

Die Straßenszenen sind nicht als autonom aufzufassen. Sie sind jeweils Episoden aus der Legende des Hl. Dionysius (Denis) angefügt. Es wäre jedoch naiv, das Glück von Paris vordergründig der beschützenden Macht dieses Heiligen zuzuschreiben. Unter dem Vorwand der Heiligenverehrung sollte Philippe IV., dem Adressaten der Handschrift, eine Lobeshymne gesungen werden. Dieser und seine Vorgänger hatten durch Gesetzgebungen und Statuten den Pariser Handel gefördert und gegen unliebsame Konkurrenz in Schutz genommen.¹⁸ Und es ist gewiss nicht ohne Interesse, dass Philippe IV. seinem

15 Paris, Bibliothèque nationale de France, ms. fr. 2090-2092; hierzu: V.W. Egbert, *On the bridges of mediaeval Paris*, Princeton (Mass.)/London 1974; ausführlicher und mit berechtigter Kritik an Egbert: Ch. Lacaze, *The „Vie de St. Denis“ Manuscript* (Paris, Bibliothèque Nationale, Ms. fr. 2090-2092), New York/London 1979; die 30 Szenen sind über alle drei Teile der Handschrift verteilt. Eine Aufstellung bei Ch. Lacaze (ebda.) auf S. 156.

16 Es handelt sich um eine idealisierende Wiedergabe der beiden Brücken wie auch der topographischen Situation insgesamt; vgl. Ch. Lacaze (s. A 14), S. 178-179.

17 Ebda., S. 136.

18 Ebda., S. 129-131.

Sohn und Nachfolger – abweichend von damals üblichen Formeln – ans Herz gelegt hatte: „Denke an ein gutes Regiment in deinem Königreich und beachte die Gerechtigkeit mit allen deinen Kräften.“¹⁹

Auf den Brücken und Straßen sieht man Läden allerlei Art, sowohl die des Bäckers, des Schmiedes oder auch des Bücherkopisten. Bettler sind nicht unbekannt. Aber auch das Vergnügen kommt zu seinem Recht. Ein Schausteller mit einem Tanzbären tritt auf. Auf der Seine treiben Bote mit jungen Leuten, die trinken und nach Textvorgabe singen. Möglicherweise sind Studenten der Sorbonne dargestellt.

Gewiss, jene Motive, die wir seit dem 19. Jahrhundert so gern mit Paris verbinden, fehlen noch: der Flaneur auf dem „Boulevard des Italiens“ oder die fürsorgliche Bonne, die die ihr anbefohlenen Kleinen im Jardin du Luxembourg ausführt. Aber die Lebensqualität des Wohnens in der Stadt ist in den Szenen der mittelalterlichen ‚Vie de Saint-Denis‘ ganz sicher gemeint. Eine zeitgenössische, anonyme Quelle spricht davon, dass das Wohnen in Paris „leben“ bedeutet, außerhalb von Paris aber nur von einem „dahinvegetieren“ gesprochen werden kann.²⁰



Abb. 6: Ansicht der Stadt Köln, Gemälde auf Leinwand, um 1411 (Detail).

Die Ratsherren von Köln gaben um 1411 ein Panorama ihrer Stadt für den Großen Saal des Rathauses in Auftrag, das zwar im Zeichen der Legende der Hl. Ursula steht, zu zwei Dritteln aber den Blick auf die Mauern und die zahllosen Kirchen der mittelalterlichen Colonia Aggripinensis auf sich zieht (vgl. Abb. 6).²¹ Es handelt sich geradezu um

19 Ebda., S. 135 („... pensez au bon gouvernement de votre royaume et li gardez iustice tout à votre pouvoir“).

20 Ebda., S. 136-137.

21 Köln, Wallraf-Richartz-Museum (Inv.-Nr. WRM 51); vgl. H. Borger/F.G. Zehnder, Köln. Die Stadt als Kunstwerk. Stadtansichten vom 15. bis 20. Jahrhundert, Köln 1982, S. 66-68; F.G. Zehnder, Altkölner

ein visuell formuliertes Städtelob: Der fischreiche, noch nicht durch giftige Einleitungen kontaminierte Rhein nimmt den Vordergrund ein. Die Stadt soll als das „Heilige Köln“ verstanden werden, reich an den Reliquien so bedeutender Schutzpatrone wie Pantaleon, Gereon, Ursula oder der Drei Könige. Das Pilgerwesen zu den Schreinen dieser Heiligen bildete einen nicht zu unterschätzenden ökonomischen Faktor. In diesem frühen Panorama sind denn auch – bei näherer Sicht vor dem Original – zwei Männer zu erkennen, die sich mit dem signifikanten Pilgerzeichen der Jacobsmuschel an ihren Hüten als Wallfahrende präsentieren. Bis auf eine weitere einzelne Männergestalt ist das Ufergelände Kölns auf enttäuschende Weise leer gelassen. Erst die Kölner Stadtveduten des späten 15. Jahrhunderts zeigen das Rheinufer belebter.²²



Abb. 7: Die Abreise des Marco Polo aus Venedig, Miniatur um 1400 (Detail).

Um noch eine am Wasser gelegene Stadt vorzuführen: In einer um 1400 wohl in London von einem gewissen „Johannes“ angefertigten Abschrift von Marco Polos Beschreibung seiner Reise nach China findet sich eine Ansicht Venedigs (vgl. Abb. 7).²³ Der Blick auf diese Miniatur war dem Auge des anonymen Auftraggebers dieser Handschrift vorbehalten und somit gewiss nicht einem breiteren Publikum zugänglich wie einst die Vedute im Rathaus von Köln. Dieser „Johannes“ muss mit den topographischen Gegebenheiten Venedigs gut vertraut gewesen sein. In zutreffender Anordnung zeigte er – oben links – das Gebäude von San Marco mit den signifikanten vier Pferden, daneben den Dogenpalast mit seinen markanten Arkaden, ebenso auch die Brücken der Riva degli Schiavoni.

Malerei, Köln 1990, S. 340-343.

²² H. Borger/F.G. Zehnder (s. A. 20), S. 78-79 sowie S. 82-87.

²³ Oxford, Bodleian Library, ms. 264 („Li Livres du Graunt Caam“), fol. 218 recto; vgl. M. Rickert, *Painting in Britain: The Middle Ages*, London 1954, S. 180-181.

Als wichtiges Zeitzeugnis wird diese Illustration gerne angeführt, wenn es die ursprüngliche Situation auf der Piazzetta in Erinnerung zu rufen gilt.²⁴ An dieser Stelle befand sich ein beliebtes und belebtes Marktforum, das im Mittelalter ebenso wichtig war wie der noch heute populäre Mercato um die Rialto-Brücke. Die Läden der Fleischer wie Bäcker mit ihren Kunden sind dort zu erkennen, ebenso – zwischen den beiden Säulen – ein Händler mit seinen hoch aufgefüllten Körben. Abgesehen von vier Personen auf der Balkon-Gallerie des phantasiereich gegebenen Dogen-Palastes sind auch einige Herren auf der Riva degli Schiavoni wahrzunehmen, die, wie aus ihrer Gebärdensprache zu schließen, sich im Gespräch befinden und vielleicht als solche gemeint sind, die die Abreise des wagemutigen Marco Polo nach Asien kommentieren.



Abb. 8: Ambrogio Lorenzetti, Das Leben auf dem Campo von Siena unter einem „Buon Governo“, Fresco im Palazzo Pubblico, Siena 1338-1340.

Der Gedanke „Wohnen in der mittelalterlichen Stadt“ verbindet sich auf Anhieb mit den von Ambrogio Lorenzetti zwischen 1338 und 1340 ausgeführten Wandmalereien im Palazzo Pubblico in Siena. Hier hatte der Künstler unter anderem die Früchte eines weisen und gerechten Stadtregiments, des „Buon Governo“, darzustellen (vgl. Abb. 8).²⁵ Er nimmt uns auf den weiträumigen Campo mit, den A. Pucci aus Florentiner Perspektive als zugig und glühend heiß kritisiert hatte. Lorenzetti hatte ein waches Auge für das Treiben auf diesem Platz. Es wird Unterricht gegeben, wir blicken in Läden, Bauern aus dem „contado“ führen ihre Ware und ihre Tiere durch das Stadttor, und mit Wohlgefallen blickt man auf die zehn jungen Frauen im Vordergrund. Eine schlägt auf dem

24 W. Schlink, Die Sockelskulpturen der beiden Säulen am Markusplatz von Venedig, in: F. Büttner/Ch. Lenz (Hrsg.), *Intuition und Darstellung* (Festschrift E. Hubala), München 1985, S. 33-44.

25 U. Feldges-Henning, The pictorial programme of the Sala della Pace: a new interpretation, in: *Journal of the Warburg and Courtauld Institutes*, XXXV (1972), S. 145-162; R. Starn, Ambrogio Lorenzetti. *The Palazzo Pubblico, Siena*/New York 1994.

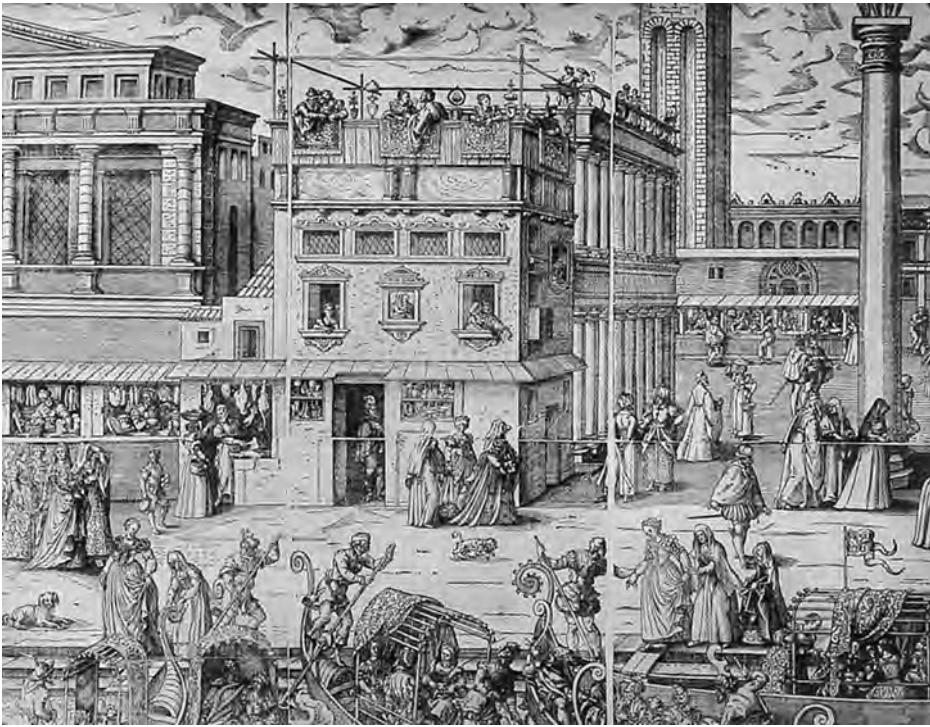


Abb. 9: Jost Amman, Die Piazzetta di San Marco. Holzschnitt um 1565.

Tambourin den Takt, während die anderen sich in einem Reigentanz drehen. Dieses Tanzen aber als Ausdruck schierer Lebensqualität und alltäglicher Lebensfreude zu interpretieren – davor ist zu warnen. Das Tanzen auf der Straße war damals in Siena streng reglementiert und auf wenige Festtage beschränkt. Seit altersher stand Reigentanz für Harmonie. Wenn es nun gerade neun Mädchen sind, dann mögen diese die neun Bezirke der Stadt vertreten und den Appell zu friedlichem, harmonischem Miteinander der Bürger ausdrücken. Die Stadt Siena, die so gern als vorweggenommene Verwirklichung des „Himmlichen Jerusalem“ auf Erden gefeiert sein wollte, kannte ganz gewiss Interessenkollisionen zwischen einzelnen Patriziergeschlechtern wie andere Kommunen auch. Der Begriff „Stadtrepublik“ täuscht allzu leicht darüber hinweg, dass dort eine Oligarchie herrschte. Das Wandgemälde Lorenzettis ist von Idealvorstellungen gekennzeichnet. Politische Gedanken bestimmten schließlich auch die allzu leicht als gefällige Genre-Szenen misszuverstehenden Bilder täglichen Treibens auf den Brücken von Paris, wie in der ‚Vie de Saint-Denis‘ anzutreffen, und sind nicht ohne die Erinnerung an das Ideal eines „bon gouvernement“ erst in vollem Umfang und gebührend zu begreifen.

Als letzte ist eine Darstellung zu besprechen, die Jost Amman um 1565 schuf: wiederum ein Blick auf die Piazzetta in Venedig mit ihren diversen Läden vor dem allmählich wachsenden Bau der Biblioteca di San Marco (vgl. Abb. 9). Von einigem Reiz ist der Vergleich mit der bereits erwähnten Miniatur von etwa 1400. Der aus der Schweiz stammende, in Nürnberg tätige Amman hatte einen scharf beobachtenden Blick auf das sehnsuchtsvoll verehrte Venedig. Detailliert gab er wieder, was er auf der Piazzetta sah oder dort wenigstens sehen wollte: vor dem 1536 von Jacopo Sansovino begonnenen und nur schleppend fortschreitenden Bau der Libreria di San Marco sowie vor der ebenso noch nicht fertiggestellten Zecca (Münze) ein buntes Treiben. Die Verkaufsstände sind noch immer existent, wenn auch in anderer Gestalt. Der Platz ist nun stärker bevölkert, von Geschäftigen und von Müßiggängern. Neugierige schauen aus den Fenstern eines älteren Hauses.²⁶ Auf der Dachterrasse bahnt sich manch eine Liebelei an. Auch herrenlose Straßenköter sind zu entdecken.²⁷

Wie bereits angedeutet sollten die Künstler des fortschreitenden 15. Jahrhunderts Stadt und Straße, aber auch Wohnungsinterieur, mit zunehmender Aufmerksamkeit begegnen. In dieser Entwicklung hatten die „Frühen Niederländer“ – allen voran Jan van Eyck, Robert Campin und Rogier van der Weyden – einen erheblichen Anteil. Sie ließen es sich nicht nehmen, im Hintergrund der zumeist religiösen Darstellungen den Handel und Wandel in flämischen Städten wiederzugeben – mit großer Lust am Detail, die dann sehr schnell auch auf deutsche, aber auch auf italienische Künstler Eindruck machte.

26 Zwischen den Fenstern ein Wandrelief mit Madonna und Kind, so ist auch der Frömmigkeit der Bewohner Genüge getan.

27 D. Howard, *The architectural history of Venice*, New Haven/London 2002, S. 172-173 mit Abb. 100.

Stadt bauen mit privaten Baugemeinschaften

Die Tübinger Südstadtentwicklung¹

1. „Le bataillon de garde n'existe plus!“

Nachdem das französische Militär im Jahre 1991 Tübingen verlassen hatte, bot sich der Stadt die Chance, auf einem ca. 60 ha großen Band in der Südstadt eine Entwicklung in Gang zu setzen, um diesen bis dahin eher unterprivilegierten Stadtteil umzugestalten. Damals stellten sich die Charakteristika der Südstadt wie folgt dar: Die Kasernen glichen einer unzugänglichen „Stadt in der Stadt“. Große Flächen wurden durch Sondernutzungen geprägt, darunter der Güterbahnhof, die Stadtwerke, ein ebenfalls militärisch genutztes Depot sowie große Bau- und Einkaufsmärkte. Durch die Bundesstraße 27 war die Südstadt in zwei Teile zerschnitten, zwischen denen nur wenige Verbindungen existierten. Und auch von der Innenstadt war die Südstadt durch mehrere Barrieren getrennt: Neckar, Eisenbahn und Bundesstraße 28 ließen die Südstadt im Volksmund zum „Jenseits“ werden.

Unmittelbar nach der Erklärung über die Aufgabe der französischen Garnison im Herbst 1990 entwickelte die Stadt eine Konzeption für den neuen Stadtteil. Drei Ziele standen dabei im Vordergrund:

1. Schaffung eines städtebaulichen Rückgrats für die bis dahin stark durch Barrieren und unzugängliche Flächen geprägte Südstadt.
2. Innenentwicklung statt „Bauen auf der Grünen Wiese“ als die ökologisch, finanziell und städtebaulich sinnvollste Möglichkeit, den großen Bedarf an Wohnungen und kleinen Gewerbeflächen zu befriedigen.
3. Der Versuch, keine Siedlung, sondern städtische Strukturen herzustellen: gemischt, kleinteilig und lebendig.

Mit dem rechtlichen Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurde die Stadt in die Lage versetzt, die überwiegend militärisch genutzten Grundstücke zu einem entwicklungsunbeeinflussten Wert vom Bund zu kaufen – ein Aspekt, der nicht

¹ Schriftliche Fassung eines Vortrags auf der Internationalen Städtetagung der „Arbeitsgemeinschaft Die alte Stadt“ vom 7.-10. Mai 2009 in St. Pölten/Österreich zum Thema „Neues Altstadtwohnen“.

nur finanziell interessant war, sondern auch eine Entwicklungsstrategie ermöglichte, die das Planungsrecht mit liegenschaftlichem Handeln verbinden konnte. Insgesamt sollten Wohnungen und Gewerbeflächen für ca. 6.500 neue Bewohner sowie ca. 2.000 neue Arbeitsplätze entstehen – zeitlich abhängig jedoch von der Verlegung der Bundesstraße 27, die auch heute noch mitten durch den Entwicklungsbereich führt.

Zur Konkretisierung des Konzepts schrieb die Stadt im Sommer 1991 einen Städtebaulichen Wettbewerb aus, aus dem mit dem Büro „LEHEN drei“ fünf Studierende der Universität Stuttgart als Wettbewerbssieger hervorgingen. Der mit dem ersten Preis ausgezeichnete Entwurf sah eine dichte und parzellerte Blockrandbebauung vor. 1992/93 entwickelte die Stadt einen umfassenden Rahmenplan, der die Ziele und Grundsätze der weiteren Entwicklung enthielt. Die gemeinsam mit „LEHEN drei“ weiterentwickelte städtebauliche Planung wurde Teil dieses Rahmenplans. Nahezu alle Altbauten sollten erhalten und umgenutzt werden.

2. Städtische Strukturen statt Siedlungsidylle – was bedeutet das konkret?

Die beiden ersten Ziele der Südstadt-Entwicklung, die Aufwertung der Südstadt und die Aktivierung von Bauland, hatten einen eher lokalen Charakter. Mit dem dritten Ziel, „Stadt“ zu bauen, verfolgte die Universitätsstadt Tübingen von Beginn an eine übergeordnete Strategie: Nach Jahrzehnten, in denen das städtebauliche Paradigma der Funktionstrennung und Entflechtung dominierte, sollten die militärischen Brachen nun genutzt werden, um kleinteilige und urbane Strukturen zu ermöglichen. Vier Bausteine waren von Beginn an Teil dieses Konzepts:

- ▷ Kleinteilige Nutzungsmischung,
- ▷ Hohe städtische Dichte und Erhalt der Altbauten,
- ▷ Hohe Bedeutung des öffentlichen Raums und ein ambitioniertes Verkehrskonzept,
- ▷ Kleinteilige und bedarfsorientierte Parzellierung.

Baustein 1: Kleinteilige Nutzungsmischung

Wesentliches Prinzip der Südstadt-Entwicklung ist die Mischung von Wohnen und Arbeiten, sozialen und kulturellen Einrichtungen; Grundbaustein ist das nutzungsge-mischte Stadthaus. Von Beginn an wurden die Grundstücke mit der vertraglichen Vorgabe verkauft, im Erdgeschoss Nutzungen anzusiedeln, die nicht Wohnen waren. Bei der Grundstücksvergabe waren Attraktivität und Verlässlichkeit solcher „gewerblichen“ Konzepte oft ein entscheidender Aspekt. Als Konsequenz dieser städtischen Praxis ist in den neuen Quartieren eine bunte Mischung verschiedenster Flächen und Angebote entstanden. Heute befinden sich im Loretto-Areal und im Französischen Viertel ca. 200 verschiedene Gewerbebetriebe, Geschäfte, Freiberufler und soziale Einrichtungen. Diese Mischung war weder einfach zu realisieren noch unumstritten. Angst vor Stö-

rungen und Konflikten waren anfangs ebenso vorhanden wie erhebliche Schwierigkeiten, Investoren und Mieter für das Gewerbe zu finden. Dies hatte sicher auch seinen Grund in der Praxis früherer Jahrzehnte. Die Nutzungstrennung als Leitmotiv der autogerechten und aufgelockerten Stadt hatte jahrzehntelange unseren urbanen Alltag geprägt. Während einerseits die Attraktivität gemischter Bestandsquartiere und Gründerzeitviertel bereits in den 1980er Jahren wieder deutlich zunahm, fehlte es auch Mitte der 1990er Jahre noch an Konzepten für neue gemischte Stadtquartiere – und dementsprechend auch an Erfahrung, wie sich Nutzungsmischung umsetzen lässt.

Dabei liegen die Vorteile auf der Hand: Gemischte Viertel sind – anders als Wohnviertel und Gewerbegebiete – durchgängig belebt und bieten eine hohe Attraktivität. Kurze Wege zwischen Wohnen, Arbeiten und sozialen Angeboten erleichtern die Alltagsorganisation. Und nicht zuletzt ist Nutzungsmischung auch Wirtschaftsförderung. Gerade für kleine Dienstleister ist ein Angebot bezahlbarer Flächen in gemischten Quartieren attraktiv, erlaubt Adressenbildung und ermöglicht eine Milieubildung.

Heute ist die Mischung in der Südstadt etabliert und wird als normaler Baustein des städtebaulichen Konzepts wahrgenommen. Die Bandbreite reicht vom Künstler-Atelier bis zum handwerklichen Betrieb, vom kleinen Quartiersladen bis zum international agierenden Dienstleister. Leerstand ist die Ausnahme; gerade kleine und mittlere Gewerbeflächen sind begeht und werden schnell wieder vermietet.

Baustein 2: Dichte und Reaktivierung von Altbauten

In der Südstadt wird, verglichen mit anderen Tübinger Stadtteilen oder Stadtentwicklungsprojekten anderer Kommunen, mit einer außerordentlich hohen Dichte gebaut. Im Französischen Viertel leben und arbeiten ca. 250 bis 300 Personen je Hektar – ungefähr viermal so viele wie in einem üblichen Reihenhaushausprojekt. Hierfür gibt es drei wesentliche Gründe:

1. Tübingen hat als „Stadt in der Landschaft“ nur noch ein sehr geringes Potenzial verfügbarer Bauflächen im Außenbereich. Daher existiert der Grundsatz, weitere Flächenzersiedlungen zu vermeiden und die bestehende Landschaft zu erhalten. Neben dieser Reduzierung des Landschaftsverbrauchs ermöglicht Dichte auch eine „Stadt der kurzen Wege“: ÖPNV, Fahrrad und sogar Fortbewegung per pedes sind ernsthafte Alternativen zum Auto, da die Distanzen kurz sind und viele Wege innerhalb der gemischten Stadtstruktur stattfinden können.
2. Urbane Stadtstrukturen benötigen eine hohe Dichte, da nur so städtische Räume entstehen können. Der öffentliche Raum grenzt direkt an die Gebäude, so dass eine unmittelbare Wechselwirkung zwischen Straße und Gewerbefläche besteht. Hierdurch erhalten die einzelnen Flächen eine hohe Nutzungsintensität. Wenig nutzbares Abstandsgrün wird vermieden, und der Block als städtebauliches Grundmodul erlaubt eine eindeutige Differenzierung in Außen (städtische, belebte Bereiche) und Innen (grüne, privatere Bereiche).

Abb. 1:
Hohe Baudichte –
Merkmal der
Tübinger Südstadt
(alle Fotos:
Cord Soehlke).



3. Durch sein geringes Baulandreservoir und seine hohe Attraktivität als Wohnort hat Tübingen traditionell hohe Grundstückskostenanteile, die bei privatem Bauland teilweise bis zu 50 % der Gesamtkosten für eine Wohnung ausmachen können. Parallel dazu ist auch der Mietwohnungsmarkt in Tübingen durch die Universität sehr angespannt. Daher war es bis zur Südstadt-Entwicklung vor allem für gering- und mittelverdienende Haushalte schwierig, in Tübingen Wohneigentum zu erwerben oder ausreichend große Wohnungen zu mieten. Durch die hohe Dichte in der Südstadt ist die Kommune in der Lage, die Grundstückskostenanteile für die Wohn- und Gewerbeflächen mit 7 - 14 % sehr niedrig zu halten. Für viele Haushalte bietet sich somit eine Alternative zum preiswerten Bauland weit außerhalb der Stadt – mit positiven Folgen für die Einwohnerentwicklung und Altersstruktur Tübingens. Auch die Struktur innerhalb der Quartiere profitiert, da eine hohe soziale Mischung entstehen kann.

Nahezu alle Altbauten aus der militärischen Nutzung wurden erhalten und für die zivile Nutzung umgebaut. Insbesondere für die zügige Ansiedlung von Gewerbebetrieben, Handwerkern oder Ateliers hatten die Altbauten eine wichtige Funktion, da der Umbau sukzessive stattfinden konnte und so einfacher den finanziellen Möglichkeiten und räumlichen Bedürfnissen anzupassen war. Und der Erhalt der Altbauten hatte einen weiteren Effekt: Schon früh entstand durch sie auch „Patina“ und atmosphärische Dichte – nicht zu unterschätzende Qualitäten für einen Stadtteil im Aufbau.

Baustein 3: Öffentlicher Raum und Verkehr

In einer dichten und gemischten Struktur ist ein anderer Umgang mit den knappen öffentlichen Flächen notwendig: Straßen und Plätze sind in der Südstadt in erster Linie



Abb. 2:
Öffentliche Räume –
Aufenthaltsplätze für
Bewohner und Beschäftigte.

Aufenthaltsräume für Bewohner und Beschäftigte und erst in zweiter Linie Verkehrsträger. Durch besondere Lösungen für den ruhenden Verkehr entstehen auch bei der hohen Dichte im Entwicklungsbereich attraktive und großzügige Freiräume mit einer großen Aufenthaltsqualität.

Die Quartiere sind dabei nicht autofrei, nahezu jedes Gebäude ist anlieferbar. Aber Stellplätze auf den Parzellen oder im öffentlichen Raum gibt es nur in wenigen Ausnahmen, z.B. für Gehbehinderte oder für Car-Sharing. Die Fahrzeuge von Beschäftigten und Bewohnern werden in Quartiersgaragen abgestellt, die gegen Gebühr auch für Besucher, Kunden und andere Kurzzeitparker zur Verfügung stehen.

Die Parkierung war während der ganzen Entwicklungsphase eines der schwierigsten Themen. Rund um die zum Teil automatischen Quartiersparkhäuser mussten viele technische und wirtschaftliche Fragen gelöst werden. Heute ist die Akzeptanz für die Lösungen gestiegen, nicht zuletzt, weil das ursprüngliche Konzept sukzessive verändert und der Realität angepasst wurde. Hinzu kamen jene Qualitäten, die der öffentliche Raum dadurch erhält, wenn er nicht nur Verkehrsträger, sondern eher „Wohnzimmer“ des Quartiers ist.

Baustein 4: Kleinteilige Parzellierung

Der vierte Baustein der Südstadt-Entwicklung entstammte der Überzeugung, dass städtische Strukturen sich nicht aus baulichen Großstrukturen, sondern aus ablesbaren und individuell geprägten Stadtbausteinen zusammensetzen. Die Blöcke der Südstadt-Entwicklung gaben ein robustes Grundgerüst vor, von dem dann – wie von einem großen Kuchen – bedarfsgerechte und unterschiedlich große Parzellen abgeschnitten wurden. Die Bandbreite reichte dabei vom Einfamilien-Stadthaus bis zum Gebäude mit



Abb. 3:
Tübinger Südstadt:
Französischer Platz
mit Brunnen.

20 Einheiten. Die Parzellen waren nicht vorgegeben, sondern entstanden im Zuge der Vermarktung.

Eingebettet ist diese variable Parzellierung in zwei verbindende Vorgaben. Auf der Außenseite der Blöcke reicht der öffentliche Raum in der Regel bis an die Gebäude heran und gibt dadurch der differenzierten Parzellenstruktur Halt. Und auf der Blockinnenseite wird liegenschaftlich ein gemeinschaftlicher Innenhof festgelegt und von allen Eigentümern eines Blocks kooperativ hergestellt und unterhalten. Auf diese Weise entstehen grüne Innenhöfe mit einer hohen Aufenthaltsqualität und wenig privaten Zäunen und Abgrenzungen.

3. Stadt bauen – aber wie ?

Nutzungsmischung, hohe Dichte, zentrale Parkierungskonzepte, kleinteilige Parzellenzuschnitte – unter Fachleuten Mitte der 1990er Jahre als wesentliche Voraussetzungen für neue urbane Quartiere anerkannt – waren aber noch längst keine Garanten für eine erfolgreiche Entwicklung. Kommunen alleine sind eher schwach, auch wenn ihre Konzepte durchdacht und ambitioniert sein mögen. Doch ohne Akzeptanz der Bürger und Bauinteressenten sind sie letztlich hilflos. Und hier bestand auch in der Südstadt-Entwicklung Mitte der 1990er Jahre ein erhebliches Problem. Für viele Interessenten war das Konzept zwar interessant, jedoch mit erheblichen Fragezeichen versehen: Wer zieht – bei aller Begeisterung für urbanes Leben – schon gerne in ein dichtes Quartier auf einer militärischen Brache, in dem sich in der direkten Nachbarschaft auch viele Gewerbebetriebe ansiedeln und man nicht einmal sein eigenes Auto vor der Tür parken darf? Zumindest für eine schwäbische Mittelstadt mit noch nicht einmal 100.000 Einwohnern war die Südstadt-Konzeption also durchaus mit erheblichen Risiken behaftet.



Abb. 4:
Tübinger Südstadt:
privater, grüner Innenhof.

Die private Baugemeinschaft

In dieser Situation entstand mit den privaten Baugemeinschaften ein strategisches Entwicklungs-Werkzeug, das zwar im ursprünglichen Konzept schon enthalten war, dessen große heutige Bedeutung Anfang der 1990er Jahre jedoch noch niemand erkennen konnte. In privaten Baugemeinschaften schließen sich Familien, Singles, Gewerbetreibende, aber auch Investoren für Mietflächen zusammen, um gemeinsam ein Gebäude zu errichten. Diese Gruppen erhalten von der Stadt als Eigentümerin der Grundstücke eine präzise Grundstücksoption, beauftragen einen Planer und bauen zum realen Herstellungspreis.

Damit ist auch schon ein ganz wesentlicher Unterschied zu der konventionellen Methode angesprochen wie in Deutschland Wohnungsbau betrieben wird: Bauträger erwerben Grundstücke, planen und erstellen die Gebäude und verkaufen die fertigen Wohnungen zu einem festgelegten Marktpreis – ein erprobtes Modell der Stadtentwicklung, das aber auch erhebliche Schattenseiten kennt. Aus Sicht der Universitätsstadt Tübingen kann das Bauen mit Baugemeinschaften gegenüber der Entwicklung mit Bauträgern vier erhebliche Vorteile haben:

1. Die Endkosten sind nach den bisherigen Erfahrungen meist deutlich niedriger als die Marktpreise von Bauträgern. Seriöse Untersuchungen sprechen von ca. 15 % Differenz (im Rahmen einer Immobilienfinanzierung also eine erhebliche Summe). Dies hat mehrere Gründe: Margen und Vertriebskosten entfallen ganz oder reduzieren sich stark; Grunderwerbssteuer wird in der Regel nur auf das Grundstück erhoben, und auch architektonisch entdecken Baugruppen oft erhebliche Einsparpotenziale.
2. Die späteren Bewohner sind schon früh in die Planung integriert und können ihre Vorstellungen und Ideen umsetzen. Darüber hinaus ist gemeinsam vieles bezahlbar,

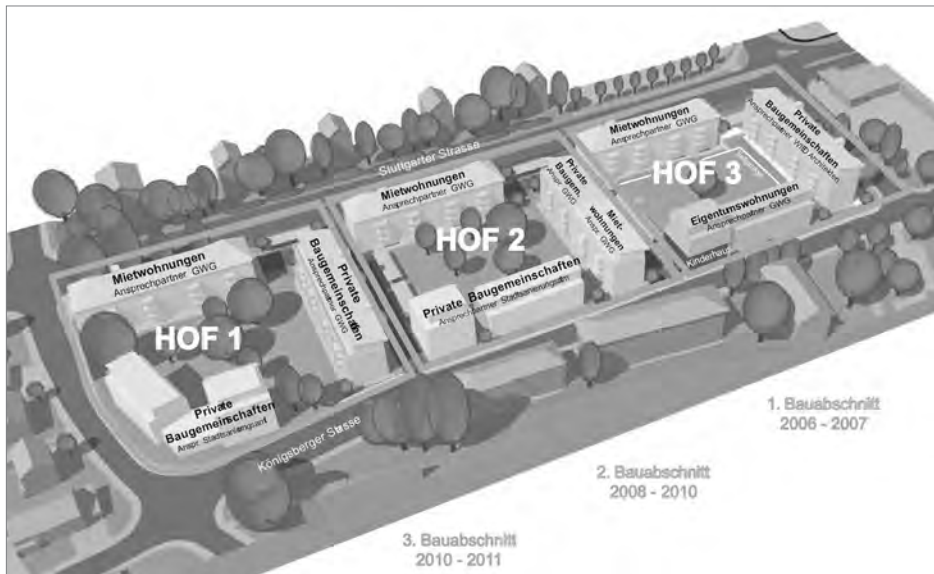


Abb. 5: Soziale Mischung im Entwicklungsbereich Tübinger Südstadt; Übersichtsplan Stuttgarter Straße (Quelle: Stadt Tübingen).

was für den Einzelnen zu teuer wäre: Gemeinschaftsräume, Werkstätten, Sauna, Gemeinschaftsterrasse usw. Im Planungsprozess entstehen oft wirkliche „Hausgemeinschaften“, die sich auch schon früh in die Quartiersplanung einmischen. Plakativ formuliert: Baugruppen erzeugen Akteure und nicht Opfer von Stadtentwicklung. Dieses Engagement reicht so weit, dass die Baugemeinschaften wesentlich mehr Erfolg bei der Ansiedlung von Gewerbe als die Bauträger hatten. Private Kontakte, aber auch ein „gutes Händchen“ für die richtige Konzeption hatten dies ermöglicht.

3. Baugemeinschaften setzen eine große Vielfalt unterschiedlichster Konzepte um – weit mehr als Bauträger dies in der Regel könnten und wollten: gemeinschaftsorientierte oder gewerbeorientierte Gebäude, ökologische oder architektonische Schwerpunkte, besonders niedrige Baukosten oder eine schmale Parzelle nur für eine Familie. Die konzeptionelle Bandbreite spiegelt die Vielfalt der Wohnbedürfnisse und Vorstellungen wider und fügt sich gut in das urbane, vielfältige Konzept der Südstadt ein.
4. Aus der Erfahrung von zehn Jahren betrachtet, leisten Baugruppen noch mehr: Während sie am Anfang eher zu sozialer Homogenität neigen, entwickeln sie langfristig ein enormes Potenzial an sozialer Mischung. Das Französische Viertel, vor zehn Jahren noch von vielen als Öko- und Künstlerviertel empfunden, hat dank des Prinzips Baugemeinschaft heute eine extrem heterogene Zusammensetzung an Generationen, Einkommensschichten, Ethnien und sozialen Gruppen. Baugruppen sind, das hat sich deutlich gezeigt, interessant sowohl für Schwellenhaushalte, die sich anders das



Abb. 6: Multiethnische Bewohnerschaft in der Tübinger Südstadt.

Bauen im „teuren Tübingen“ nicht leisten könnten, als auch für die, die an hochwertigen architektonischen oder energetischen Konzepten interessiert sind. So entsteht soziale Mischung Tür an Tür und Parzelle an Parzelle.

Mit diesen Erfolgen ist in den letzten Jahren ein ausdifferenziertes Zusammenspiel der öffentlichen und privaten Akteure entstanden: Die Stadt erwirbt, überplant und entwickelt die Grundstücke, die dann den privaten Akteuren zu Festpreisen angeboten werden. Die Grundstücksvergabe erfolgt anhand qualitativer Kriterien: Ist das vorgelegte Konzept realistisch? Weist es architektonische, energetische oder gewerbliche Besonderheiten auf? Und entscheidend: Was trägt die Projektidee zur Qualität und Vielfalt des Viertels bei?

Dabei ist beileibe nicht jedes Bauvorhaben ein architektonisches oder soziales Schmuckstück. Oft geht es vielen Baufamilien einfach darum, bezahlbar und selbstbestimmt eine qualitativ hochwertige Wohnung zu bauen. Dafür lassen sie sich bei Baugemeinschaften auf einen Prozess ein, der am Anfang noch vergleichsweise aufwändig war, inzwischen aber professioneller geworden ist. Aus der Planungsgemeinschaft und der Baugemeinschaft wird am Ende in der Regel die Wohn- und Teileigentümergeinschaft, in der jeder seine Wohnung nach eigenem Gutdünken verkaufen oder vermieten kann.

4. Stadt bauen mit privaten Baugemeinschaften – ein Ausblick

Baugemeinschaften sind in Tübingen zu einem strategischen Instrument der Stadtentwicklung geworden. Sie sind das wesentliche Werkzeug, mit dem aus gewerblichen oder industriellen Brachen attraktive urbane Quartiere werden. Sie sorgen für echte Kleinteiligkeit und bauliche Vielfalt, sie tragen die städtischen Konzepte aktiv mit und sie geben innovative Impulse für energetische, soziale oder architektonische Entwicklungen.

Ohne die Einbindung der Baugemeinschaften wäre das ambitionierte Konzept der Südstadt sicher nur in Teilen zustande gekommen. Vergleicht man heute die realisierten Projekte miteinander, fällt auf, dass die Bauträgervorhaben der ersten Jahre nur in kleinem Umfang den hohen städtebaulichen Ansprüchen gerecht werden konnten. Vieles wurde durch die hohe Innovationskraft der Baugemeinschaften aufgefangen.

Dies hat in Tübingen dazu geführt, dass seit einigen Jahren Baugemeinschaften auch außerhalb der Südstadt eine große Rolle spielen. Die Stadt hat 2003 eine kommunale Grundstücksgesellschaft gegründet, die Gewerbebrachen zu gemischten Stadtvierteln entwickelt. 2006 bis 2010 entstand mit dem Derendinger Mühlenviertel das erste Projekt, in dem private Bauherren und Baugemeinschaften fast 80 % der Projekte erstellt haben. Aktuell vorbereitet wird das zweite große Projekt der Grundstücksgesellschaft, die Entwicklung der Lustnauer Egeria-Brachen – auch hier wird privates Bauen wieder eine tragende Rolle spielen. Baugemeinschaften indes werden trotz bestem kommunalem Management nie eine ausschließliche Lösung im Städtebau sein können. Auch sie haben Grenzen und Probleme. Eines aber können sie auf jeden Fall sein: eine interessante Alternative auf dem Immobilienmarkt, die für eine wachsende Zahl von Nutzern interessant ist und den Kommunen neue strategische Möglichkeiten eröffnet.

Neues Stadtwohnen in Landau in der Pfalz

1. Stadt Landau in der Pfalz

Die Stadt Landau in der Pfalz, zwischen Mannheim/Ludwigshafen und Karlsruhe im Grenzbereich zu Frankreich gelegen und über die A 65 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden, hat heute ca. 43.000 Einwohner. Landau ist Universitätsstadt (Pädagogik, Geistes- und Umweltwissenschaften mit ca. 6.000 Studenten), Schul- und Verwaltungsstandort sowie Einkaufsstadt mit einem Einzugsbereich von ca. 250.000 Einwohnern. Als Bestandteil der Metropolregion Rhein-Neckar ist Landau die größte weinbautreibende Gemeinde Deutschlands. Im Rahmen der Prognos-Studien „Zukunftsatlas 2004 und 2007“ erzielte Landau in der Rubrik „Zukunftsfähigkeit“ unter den 438 kreisfreien Städten und Landkreisen den Platz 31, beim Kriterium „Dynamik“ den 12. Rang, beim Kriterium „Wettbewerb und Innovation“ den 23. Rang und beim Kriterium „Stärke“ Rang 46. Damit belegt Landau in Rheinland-Pfalz nach der Landeshauptstadt Mainz den zweiten Platz. Derzeit hat die Stadt noch eine positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Beschäftigungsschwerpunkte sind der Dienstleistungsbereich, die Technologiebranche, die Automobilzulieferindustrie sowie das Druck- und Verlagswesen.

Als wichtigste Eckpunkte der Landauer Stadtgeschichte können genannt werden:

- ▷ Ab Mitte des 17. Jahrhunderts wurde die Stadt Landau Frankreich unterstellt.
- ▷ 1688-1691 entstand die barocke Festungsanlage unter S. Le Prestre de Vauban (1633–1707), Marschall und französischer Festungsbaumeister (vgl. Abb. 1).
- ▷ Das 18. Jahrhundert wurde durch eine barocke Baukonjunktur geprägt.
- ▷ 1816 wurde Landau Bayrische Garnisonsstadt.
- ▷ 1872 begannen die Schlei-

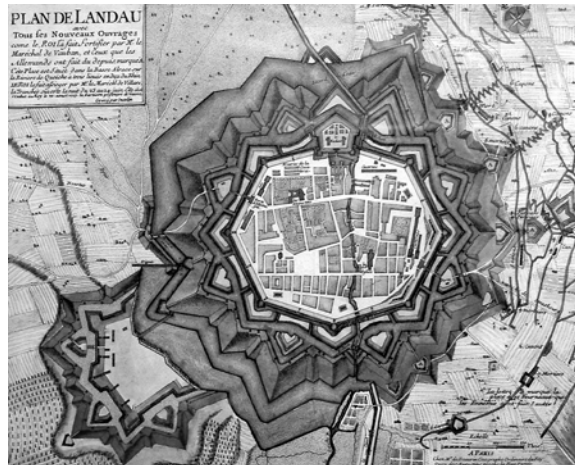


Abb. 1: Festungsanlage Vauban.

fungen der Festungsanlagen im Zusammenhang mit den gründerzeitlichen Stadterweiterungen.

- ▷ 1892 wurden drei große bayrische Kasernenanlagen im Süden der Stadt gebaut.
- ▷ 1945, im Zuge der Besatzung, belegte das französische Militär die Kasernen im Süden der Stadt.
- ▷ Ab 1990 begann der Abzug der französischen Streitkräfte. Dadurch wurden umfangreiche militärische Flächen frei (ca. 100 ha bebauter und ca. 230 ha unbebauter Flächen) und stellten die Stadt vor die Aufgabe der militärischen Konversion (vgl. Abb. 2).

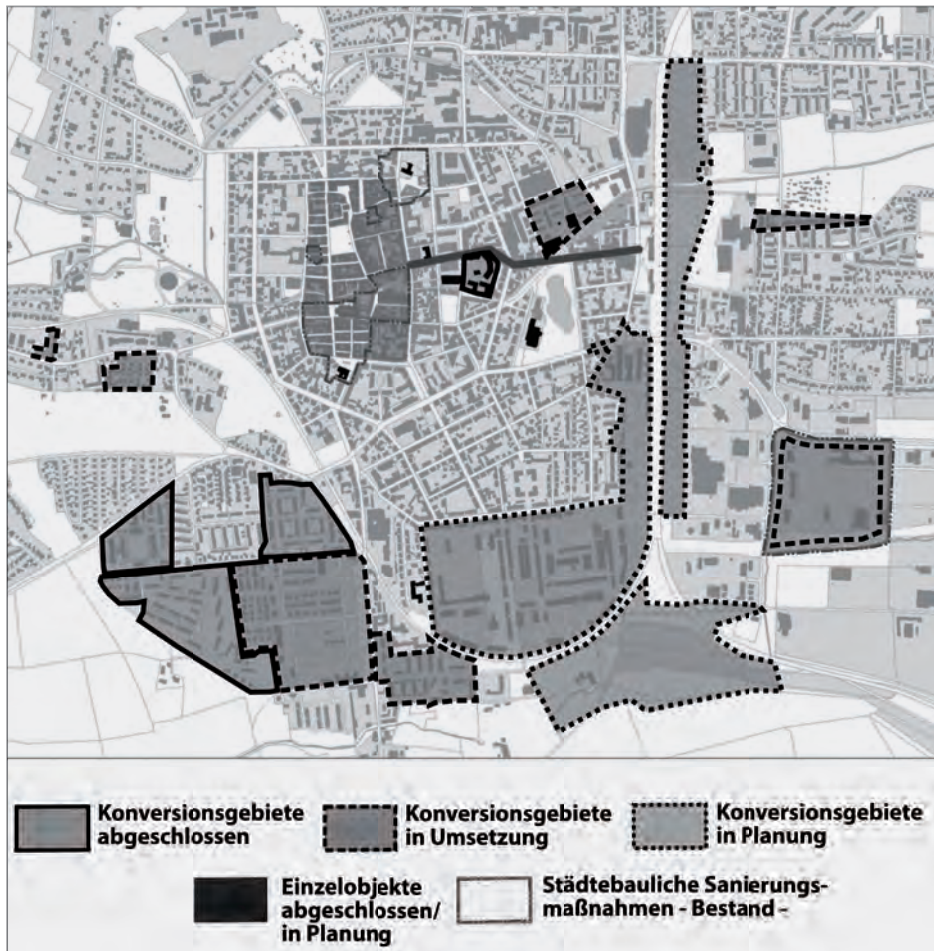


Abb. 2: Stadtgrundriss 2009 (alle Abbildungen: Stadt Landau in der Pfalz).

2. Altstadtsanierung

Die Stadt Landau hat seit den 1980er Jahren im Bereich der Altstadt, dem heutigen Hauptgeschäftszentrum, die klassische Altstadtsanierung betrieben. Es wurden zeitlich gestaffelt mehrere Sanierungsgebiete ausgewiesen. Begonnen wurde mit dem Sanierungsgebiet Altstadt Nordwest. Dieser Bereich umfasst den Rathausplatz und die nördliche Altstadt. Danach erfolgte die Ausweisung des Gebietes Altstadt Südwest. Im Jahr 2004 schloss sich das Gebiet Deutsches Tor an.

Die Altstadtsanierung trug durch Modernisierung und Instandsetzung von öffentlichen und privaten Gebäuden zu einer verbesserten Nutzung des Altbestands nach heutigen Standards bei. Parallel dazu wurden bzw. werden umfangreiche Neugestaltungen im öffentlichen Raum vorgenommen, darunter die Neugestaltung der Marktstraße/Gerberstraße sowie des Ober- und Untertorplatzes.

Als Beispiel für ein gelungenes Projekt der Altstadtsanierung ist die Umnutzung und Sanierung des Französischen Tores, das ehemalige südlichste Stadttor der barocken Festungsanlage, zu nennen. Das Französische Tor ist eines der beiden Haupttore der Landauer Festung, geht baulich wohl bis in das späte 17. Jahrhundert zurück und besteht aus dem ehemals stadtseitigen Torbau, der Durchfahrt und der ehemals



Abb. 3: Französisches Tor.

feldseitigen Schaufront. Im späten 19. Jahrhundert erfolgte der Umbau zum gründerzeitlichen Behördenbau, der bis heute das Erscheinungsbild deutlich mit prägt. Das Objekt war bis 1999 in städtischem Besitz und diente zuletzt als Bücherei.

Das Gebäude wurde von einem privaten Investor (Architekt Thorsten Holch, Archimedes, Landau) gekauft und vorbildlich unter Denkmals Gesichtspunkten saniert. Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme beinhaltet die Umnutzung zum Wohn- und Dienstleistungsgebäude mit Einbau von zwei annähernd gleich großen Wohneinheiten im Dachgeschoss, einer Zahnarztpraxis im Obergeschoss und verschiedenen gewerblichen Einheiten in Torhalle, Torfahrt und Wachlokalen des Erdgeschosses. Bei der Sanierung wurden sowohl die Originalsubstanz aus der Zeit der fortifikatorischen Nutzung als auch die baulichen Veränderungen der Gründerzeit erhalten. Die Instandsetzungs- und Restaurierungsschritte erfolgten auf Grundlage vorausgehender restauratorischer Untersuchungen (vgl. Abb. 3).

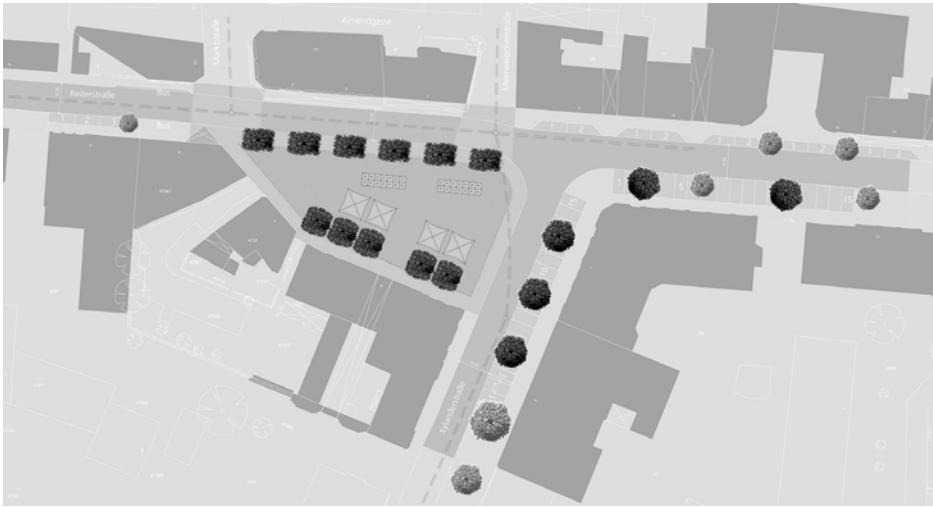


Abb. 4: Platzgestaltung Obertorplatz.

Im Frühjahr 2009 begannen die Baumaßnahmen für die Neugestaltung des Obertorplatzes, um dem südlichen Eingangsbereich in die Altstadt wieder ein adäquates Umfeld und einen Auftakt zu geben. Die Neugestaltung des Obertorplatzes soll dazu beitragen dem sanierten Französischen Tor und den direkt angrenzenden Gebäuden durch Aufwertung des öffentlichen Raumes eine neue Adresse in der Stadt zu geben.

Geplant ist die Verlegung der bisherigen Straßenführung, die eine Aufenthaltsqualität derzeit unmöglich macht. Die Begradigung der Verkehrsführung führt dazu, dass vor dem Französischen Tor ein Platz entsteht, der multifunktional genutzt werden kann. Baumpflanzungen entlang der Straße sind im Bousquette-Schnitt und die Bäume vor dem Französischen Tor als geschnittene Bäume (Dachschnitt) vorgesehen. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität werden kleine ebenerdige Springbrunnen als Wasserspiel integriert. Ein Freisitz der gastronomischen Nutzung ist geplant. Durch ein spezielles Beleuchtungskonzept soll der Platz auch in der Nacht attraktiv gestaltet werden (vgl. Abb. 4).

Das Deutsche Tor besteht, wie sein französisches Pendant, aus dem ehemals stadtseitigen Torbau der Durchfahrt und der ehemals feldseitigen Schaufront in der Art eines römischen Triumphbogens mit der Flachplastik Ludwig des XIV. Mit diesem Gebäude, gekauft vom gleichen privaten Investor, wurde ein ähnliches Konzept wie beim Französischen Tor verfolgt. Die genehmigte Planung sieht die Umnutzung zum Wohn- und Dienstleistungsgebäude mit Einbau mehrerer Wohn- und verschiedenen gewerblichen Einheiten in den Obergeschossen vor. In der ehemaligen Torhalle, der Torfahrt und den Wachlokalen soll ein Gastronomiebetrieb entstehen. Ein moderner Glasanbau in nordwestlicher Richtung erweitert die gastronomische Nutzung (vgl. Abb. 5).



Abb. 5:
Deutsches Tor.

Im Zusammenspiel mit der neuen Platzgestaltung des Untertorplatzes wird auch das ehemalige nördliche Eingangstor zur Festungsanlage eine starke Aufwertung im städtischen Kontext erfahren und als weiterer Stadtbaustein zur Attraktivitätssteigerung der Altstadt beitragen. Der Aufwertung des gesamten Umfelds wird unterstützt durch Begrünung, einen neuen Flächenbelag sowie einem geplanten Springbrunnen.

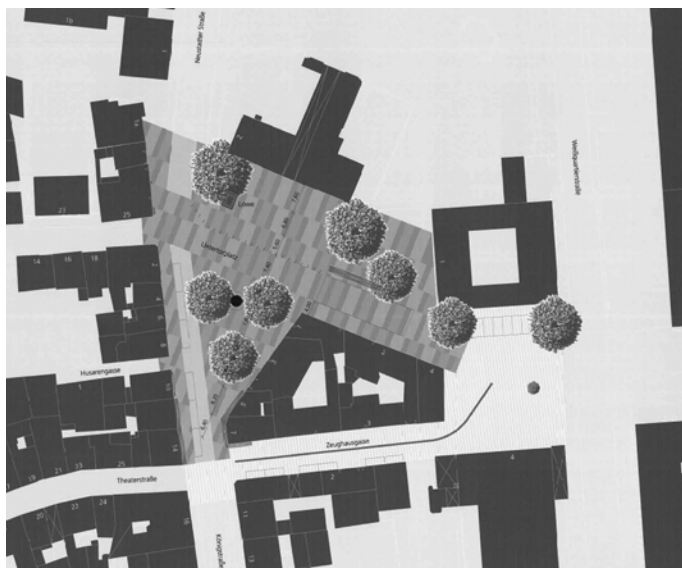


Abb. 6:
Platzgestaltung
Untertorplatz.

3. Östliche Innenstadt

Die Östliche Innenstadt spielt in der Entwicklung der Stadt Landau eine große Rolle. Es handelt sich hier um den Bereich zwischen der Altstadt und dem Hauptbahnhof, einen ehemals gewerblich geprägten Bereich der Stadterweiterung nach der Schleifung der Festungsanlagen. Dieses Gebiet wurde bis Ende des 20. Jahrhunderts im Rahmen der Stadtentwicklung vernachlässigt, da zunächst der Schwerpunkt ganz auf der Altstadtsanierung lag. Inzwischen wurden jedoch durch den Abzug der französischen Streitkräfte seit 1990 – aber auch durch Umstrukturierungen des gewerblich geprägten Bereiches – größere Flächen frei, die für eine zivile Nachnutzung zur Verfügung standen.

Im Jahr 2004 lobte das Land Rheinland-Pfalz den landesweiten Wettbewerb „Werkstatt Innenstadt“ aus, mit der Zielsetzung, innerstädtische Quartiere aufzuwerten und parallel dazu neue Bürgerbeteiligungsformen aufzubauen. Die Stadt Landau hat sich mit dem Thema „Stadtboulevard Ostbahnstraße – Stadtbaustein mit Entwicklungsimpulsen“ erfolgreich an dem landesweiten Wettbewerb beteiligt und in den Städten der Kategorie ab 30.000 Einwohner den ersten Preis mit einem Preisgeld von 500.000,- € gewonnen.

Die Entwicklung der Östlichen Innenstadt zwischen Hauptgeschäftszentrum und Hauptbahnhof ist als mittel- bis langfristige Aufgabe der Innenstadtentwicklung zu sehen. Dieser Bereich wurde in das Stadtumbauprogramm aufgenommen (vgl. Abb. 7).

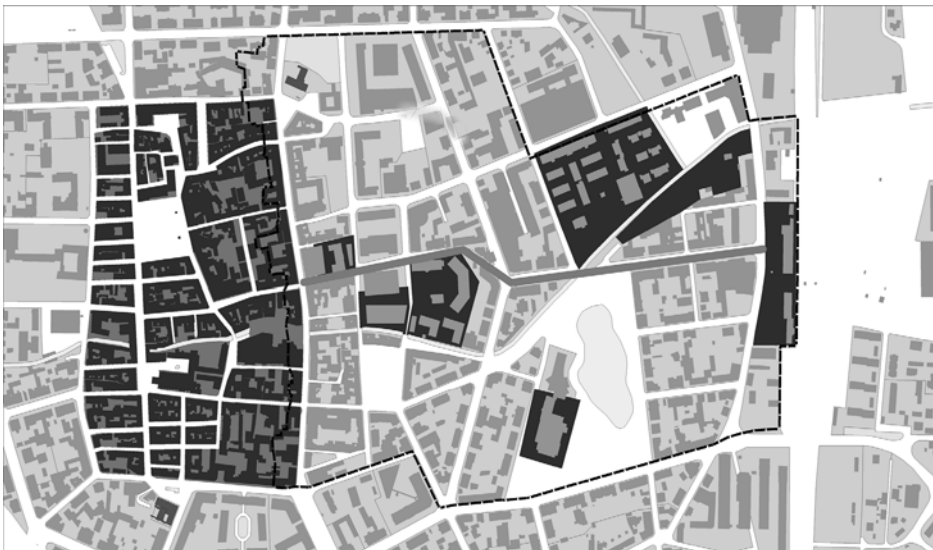


Abb. 7: Übersicht Östliche Innenstadt.

3.1. Schlachthofgelände

Das ehemalige städtische Schlachthofgelände wurde 1992 aufgegeben und zu einem innerstädtischen mit Dienstleistungen durchmischten Wohngebiet mit Reihenhäusern und Mehrgeschosswohnungen umgewandelt. Für die Bebauung der letzten freien Parzelle ist die Umsetzung noch im Jahre 2009 geplant. Hier wird ein gemischt genutztes Gebäude (Wohnen, Geschäfte) entstehen und das Schlachthofgelände mit der Ostbahnstraße verbinden. Durch seine exponierte Lage im Stadtraum wird das moderne Stadthaus (Architekt Thorsten Arnold, Landau) zu einer Qualitätsverbesserung im gesamten Umfeld beitragen.

Desweiteren stehen auf dem ehemaligen Schlachthofgelände noch der alte Wasserturm, der einer Nutzung zugeführt werden muss, sowie die alte Schlachthalle, die zu einer Stadtbibliothek umfunktioniert wurde. Für den ehemaligen Wasserturm wurde ein Konzept mit einem eingeschossigen modern verglasten Anbau von Hauss Architekten, Hassloch, entwickelt. Absicht der Stadt ist hier eine halböffentliche Nutzung etwa in Form eines Tagescafés unterzubringen (vgl. Abb. 8). Die alte Schlachthalle, historisches Relikt des in der Gründerzeit entstandenen Schlachthofgeländes, wurde von Lamott Architekten, Stuttgart, zur Stadtbibliothek um- und ausgebaut. Der Umbau zeigt den Kontrast zwischen dem historischen Gebäude und den modernen Elementen in Stahl-Glas-Architektur mit Holzlamellen (vgl. Abb. 9). Durch die Gestaltung eines öffentlichen Platzbereiches mit einer Abtreppe zur Queich, einem Nebenfluss des Rheins, wird eine besondere Aufenthaltsqualität entstehen.



Abb. 8:
Projekt Wasserturm.



Abb. 9:
Ehemalige Schlachthalle
als Stadtbibliothek.

3.2. Städtischer Bauhof

Im Jahr 2008 wurde der städtische Bauhof in den Gewerbepark Am Messegelände umgesiedelt. Die Nachfolgenutzung des Geländes wurde bereits in den Jahren 2004/2005 planerisch vorbereitet. Bahrdt Architekten, Ludwigshafen, haben ein städtebauliches Konzept entworfen, auf dessen Basis die Umsetzung erfolgt. Ziel der Planung ist es einerseits, hochwertige Wohnnutzung an der Queich mit dem Thema Wasser zu verbinden und andererseits einen Hotelstandort in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof und zur Festhalle zu entwickeln (vgl. Abb. 10 a, b).



Abb. 10 a, b: Wohnbauprojekt Bauhofgelände.

3.3. Wohnen im Quartier Chopin

1860 wurde auf dem Reduit der Landauer Festung ein Speicherareal mit Proviantamt und Kommissbäckerei errichtet. Dieses ehemalige Militärareal wurde 1997/1998 vom Architekturbüro Knauth & Knauth auf Basis eines städtebaulichen Rahmenplanes einer zivilen Konversion unterzogen. Hinter meterdicken Sandsteinmauern finden sich Ladeneinheiten, Restaurants, Büros und verschiedene Dienstleister. Nachts werden die Gebäude beleuchtet (vgl. Abb. 11 a). In unmittelbarer Nachbarschaft des historischen Gebäudebestandes sind in den Jahren 2007/2008 moderne Stadtwohnungen entstanden (Architekt Bertel Treiling, Landau; vgl. Abb. 11 b).

3.4. Wohnen im ehemaligen Hafermagazin

Das Landauer Hafermagazin entstand in den Jahren 1914-1916 als Speicherbau für die bayrische Garnison. Der siebengeschossige Baukörper verfügt über eine damals höchst innovative Konstruktionsweise, da die Militärverwaltung den Speicher als Eisenbetonskelettbau errichten ließ. Ein regelmäßiges Eisenbetongerüst erstreckt sich über sämtliche Ebenen, auch Dachwerk und Dachverschalung wurden in Eisenbeton hergestellt. Im gestaffelt ausgebildeten Dachgeschoss entsteht somit eine räumlich eindrucksvolle Betonbasilika. Das Gebäude ist 60 m lang, 26 m tief und 30 m hoch und somit ein prägender Bau für die Stadtsilhouette (vgl. Abb. 12 a.,b).



Abb. 11 a, b: Quartier Chopin.

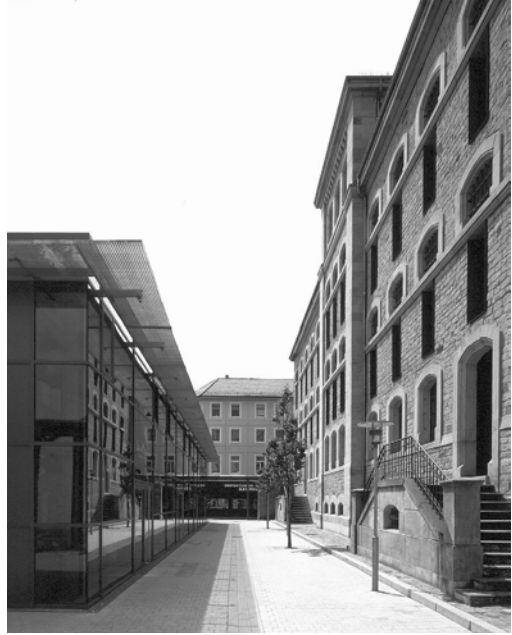


Abb. 12 a,b: Hafermagazin.

Seit dem Abzug der französischen Besatzung stand das Gebäude bis zum Jahr 2006 leer, bevor es durch einen privaten Investor (Bauwert Objektgesellschaft, Baden-Baden) gekauft und zu Wohnzwecken umgebaut wurde. Es entstanden insgesamt 71 Wohnungen und 15 Doppelstockgaragen. Das Konzept sieht eine Öffnung der Fassade nach Süden vor; für die Fassade im Norden konnte die ursprüngliche Gestalt im Wesentlichen erhalten werden. Innerhalb kürzester Zeit waren diese Wohnungen in zentraler Lage der Stadt vermarktet.



Abb. 13 a, b: Ehemaliges Bezirksgefängnis.



3.5. Studentenwohnheim im ehemaligen Bezirksgefängnis

Die Zukunft des 1847-1850 von August von Voit errichteten Bezirksgefängnisses war lange Zeit ungewiss. Durch die Umnutzung zum Studentenwohnheim konnte der trutzig wirkende Sandsteinbau in den Jahren 1993-1995 mitten im Zentrum erhalten und einer zivilen Nachnutzung zugeführt werden. Die historische Zellenstruktur im Innern erfuhr trotz der neuen Nutzung nur wenige Eingriffe. Die Fassade zeigt die funktional bedingten Veränderungen in einer modernen Materialsprache. Die Gitterfenster wurden durch in Stahlblech ausgekleidete Schlitzfenster nach unten verlängert. Hinter der erhaltenen Gefängnismauer wurde 1998 im ehemaligen Gefängnishof eine Ladenzeile in Glas-Stahlbauweise errichtet. Die moderne, filigrane, transparente Ladenzeile bildet den Kontrast zur massiv geschlossenen Fassade des Bezirksgefängnisses (Architekten Felix Hennel und Partner, Landau, Karlsruhe; vgl. Abb. 13 a, b).

3.6. Stadtbausteine Ostbahnstraße

Die genannten Projekte bilden Stadtbausteine in unmittelbarer Nachbarschaft zur Ostbahnstraße. Durch den im Jahr 2005 gewonnenen Wettbewerb „Werkstatt Innenstadt“ hat die Stadt Landau die Möglichkeit erhalten, im öffentlichen Raum eine Aufwertung dieser durch Verkehrsbelange überformten innerstädtischen Verbindungsachse vom Hauptbahnhof in die Altstadt vorzunehmen. In einem Bürgerbeteiligungsprozess entstand eine Aufgabenstellung zur Umgestaltung der Ostbahnstraße zu einem Boule-

vard. Es wurden vier Bürogemeinschaften zu einem Workshop eingeladen und Gestaltungsideen erarbeitet, die anschließend mit den Bürgern diskutiert wurden. Danach erfolgte die Ausarbeitung eines Gestaltungskonzeptes federführend durch die Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung.

Die Planung sieht einen Boulevard vor, bei dem 6m breite Fußgängerbereiche und beidseitig der Fahrbahn Längsparkstreifen geplant sind. Die Gehwege werden in einer Ebene durchgeführt, der Verkehr der Seitenstraßen muss diese Pflasterung überfahren. An der Kreuzung vom Ostpark (Festhalle)/Ostbahnstraße/Queich/Schlachthof/Bauhof entsteht eine zentrale Mitte, die platzartig den Ostpark mit dem Heinrich-Heine-Platz verbindet und die Queich in das Konzept integriert. Der Bau des Boulevards beginnt im Jahr 2010. Parallel dazu wurden in einem Workshopverfahren Planungen für den Hauptbahnhof und das Bahnhofsumfeld erarbeitet. Das Büro AV1 Architekten und Arcadis, Kaiserslautern haben den besten Entwurf erarbeitet und werden mit der weiteren Planung beauftragt. Verhandlungen mit der Bahn im Sinne dieser Aufwertung laufen.

4. Fazit Innenstadtsanierung

Für die Innenstadt Landaus können folgende thesenartige Schlussfolgerungen gezogen werden:

1. Die Altstadtsanierung hat durch die Investitionen zu einer kontinuierlichen Verbesserung der Altstadt als Wohn- und Versorgungszentrum beigetragen. Investitionen im öffentlichen Raum haben private Investitionen nach sich gezogen. Dieser Weg muss kontinuierlich weiter beschritten werden, wobei eine Nutzungsmischung anzustreben ist, damit die Altstadt als zentraler Ort belebt bleibt.
2. Die Östliche Innenstadt bietet hohe Potenziale für eine Umstrukturierung und Aufwertung sowohl im privaten als auch öffentlichen Bereich.
3. Als Impulsprojekte im öffentlichen Raum sind die Neugestaltungen Ostbahnstraße, Bahnhofsumfeld und Heinrich-Heine-Platz (Schlachthof) zu forcieren.
4. Die Umstrukturierung der Östlichen Innenstadt führt zu Nachnutzungen; dabei ist auf eine Nutzungsmischung bei den einzelnen Projekten und im städtischen Gesamtkontext zu achten, denn eine Nutzungsmischung trägt zur Belebung der Östlichen Innenstadt als zentraler Stadtraum bei. Die Innenstadt Landaus ist als Schwerpunkt für Dienstleistung, Einkaufen und Wohnen für breite Schichten anzusehen.
5. Die Innenstadt als Wohnstandort ist nur attraktiv, wenn das nahe Umfeld attraktiv ist und wenn ausreichend Infrastruktur vorhanden ist.
6. Qualität in der Entwicklung und Umsetzung ist das wesentliche Entscheidungskriterium, damit eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Von Seiten der Verwaltung muss intensiv mit Bürgern und Investoren zusammengearbeitet werden, um Zielvorgaben zu definieren.

7. Eine Stadt der kurzen Wege ist attraktiv. Zusammen mit einem qualitätvollen Umfeld entsteht eine Stadt, in der man sich wohl fühlt.

5. Konversion

Auf den frei gewordenen militärischen Flächen im Süden der Stadt wurden bereits zwei Projekte verwirklicht: der Lazarettgarten und das Quartier Vauban. Das Lazarett wurde 1994 von den Franzosen freigegeben. Es handelt sich um eine Fläche von 1,2 ha. Im Rahmen eines „PPP-Modells“ hat ein Investor (Architekt Thorsten Holch, Archimedes, Landau) die Flächen direkt vom Bund erworben und in Abstimmung mit der Stadt einen Rahmenplan entwickelt. Wichtigstes Ziel war es, die historische Bausubstanz zu erhalten und eine behutsame Nachverdichtung mit hoher Freiraum- und ökologischer Qualität zu erreichen (vgl. Abb. 14 a, b).



Abb. 14 a, b: Lazarettgarten.



Abb. 15 a: Quartier Vauban.



Abb. 15 b:
Wohnbebauung im
Quartier Vauban.

Im gleichen Jahr erfolgte auch die Freigabe der Liegenschaft des Quartiers Vauban mit einer Größe von etwa 15 ha. Die Fläche wird im Rahmen einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bebaut. Wichtigste Ziele waren der Erhalt der wertvollen Bausubstanz sowie die Entwicklung städtischer Wohnformen mit Gartenbezug und hoher Freiraumqualität. Es wurden eine Städtebauliche Rahmenplanung und ein Bebauungsplan aufgestellt. Nach dem ersten Bauabschnitt, bei dessen Umsetzung gestalterische Freiheiten zu einem inhomogenen städtebaulichen Bild geführt haben, wurden die Gestaltungsvorgaben in einem Architektenforum weiterentwickelt (vgl. Abb. 15 a,b).



Abb. 16 a:
Kasernengebäude
Estienne-Foch.

Als letzte große Liegenschaft wurde die Kaserne Estienne-Foch mit einer Größe von fast 24 ha. im Dezember 1999 von den Franzosen freigegeben. Sie wurde über einen Entwicklungsträger und Treuhänder (DSK Wiesbaden) 2008 vom Bund erworben. Nun er-



Abb. 16 b:
Kasernengebäude
Estienne-Foch.

folgt eine Entwicklung im Rahmen einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, die zusätzlich noch Bahnkonversionsflächen und weitere militärische Flächen beinhaltet, so dass die Gesamtgröße des Projekts ca. 47 ha umfasst. Die gesamte Entwicklungszeit ist auf etwa 20 Jahre ausgelegt. Ziele sind der Erhalt der wertvollen Bausubstanz und die Schaffung städtischer Wohnformen, aber auch die Entwicklung von Sport- und Freizeitflächen sowie eines dienstleistungsorientierten Mischgebietes.

Bereits 2006 wurde eine Städtebauliche Rahmenplanung beschlossen, die im Frühjahr 2009 mit verschiedenen Experten nochmals reflektiert und weiterentwickelt wurde. Auf der Basis dieser Weiterentwicklung soll eine europaweite Investorenausschreibung des ersten Bauabschnitts erfolgen. Mit dieser Konversionsmaßnahme bewirbt sich die Stadt Landau auch um die Landesgartenschau 2014 des Landes Rheinland-Pfalz.

Wohnen in Flensburg

Strategien und Projekte

1. Entwicklung der Altstadt von Flensburg

Unter den Fördestädten der Schleswig-Holsteinischen Ostseeküste wird die Flensburger Altstadt am stärksten durch geomorphologische Gegebenheiten bestimmt. Die Bebauung beschränkt sich auf die schmalen Uferstreifen des Flensburger Hafens in einem keilförmigen Gletschertal der letzten Eiszeit, das in ein 40 bis 60 m hohes Endmoränenplateau einschneidet.

In der beengten Tallage hat sich die Bebauung der mittelalterlichen Handelsstadt bandartig um das Fördeende herum entwickelt. Der älteste Siedlungskern um die im 12. Jahrhundert erbaute St.-Johannis-Kirche verlor aufgrund der Entwicklung der Schifffahrt bald an Bedeutung und hat sich bis heute einen vorstädtischen Charakter bewahrt. Auf dem Westufer zeigen sich die Keimzellen der jüngeren Stadtentwicklung im späten 12. und 13. Jahrhundert auch in der Altstadt-Silhouette durch die Stadtkirchen St. Marien im Norden und St. Nikolai im Süden.

Die für Flensburg charakteristische Einstraßenanlage auf dem Westufer, die die beiden Marktplätze (Süder- und Nordermarkt) miteinander verbindet und sich nach Norden bis zum Nordertor auf einer Länge von insgesamt 2,5 km erstreckt, ist bis heute erhalten. Beiderseits der Straße schließen lange, schmale Grundstücke an, die auf der Ostseite vielfach direkte Anbindung an den Hafen hatten. Auf diesen Grundstücken entwickelte sich die für Flensburg typische Form der Hofbebauung. Die Kaufmanns- und Handwerkerhöfe wurden im Laufe der Jahrhunderte nach den jeweiligen wirtschaftlichen Erfordernissen erweitert. Die langgestreckten Hofgrundstücke, auf denen gewohnt wurde, Handel getrieben und Handwerk ausgeübt wurde, sind seit dem 17. Jahrhundert durch „Querspeicher“ unterteilt worden. So entstand eine bis heute prägende Bebauungsstruktur mit einer hohen Verdichtung. Eine große Zahl der Kaufmannshöfe ist erhalten und spiegelt die Baugeschichte des Profanbaus vom 15. Jahrhundert an wider.

Die erste planmäßige Erweiterung Flensburgs wurde 1796 mit der Anlage der Neustadt vorgenommen. Erst im 19. Jahrhundert wuchs die Stadt aus dem Talraum heraus. Große Teile des Stadtgebiets wurden erst im 20. Jahrhundert besiedelt. Die Stadt, die bis zum deutsch-dänischen Krieg 1864 Teil des dänischen Gesamtstaates war und in der

Folge Teil der preußischen Provinz Schleswig-Holstein und des Deutschen Reichs wurde, entwickelte sich von einer Seehandelsstadt zu einer Industriestadt.

Von 1864 bis 1910 stieg die Bevölkerungszahl um das dreifache, nämlich von ca. 20.000 auf ca. 60.000 Einwohner. Nach der Volksabstimmung von 1920 und der Festlegung der deutsch-dänischen Grenze am Nordufer der Förde wurde Flensburg Grenzstadt und geriet in eine bis heute nicht vollständig überwundene wirtschaftliche Randlage.

Als Folge des Zweiten Weltkrieges wuchs die Bevölkerung von 70.000 Einwohnern im Jahre 1939 auf über 105.000 Einwohner im Jahre 1949 an. Von da an fiel die Einwohnerzahl kontinuierlich. Im Jahr 2000 wurde mit 84.281 Einwohnern die niedrigste Einwohnerzahl in der Nachkriegszeit verzeichnet. In der historischen Altstadt, die von Kriegszerstörungen weitgehend verschont blieb, gab es zwei Entwicklungstendenzen: Ein Teil der Altstadt entwickelte sich zur „City“ (Flensburg ist einziges Oberzentrum für einen großen ländlichen Raum im nördlichen Schleswig-Holstein), und mit der Entspannung der Wohnsituation durch Nachkriegswohnungsbau, der weiten Bevölkerungskreisen einen Umzug in eine komfortablere Neubauwohnung ermöglichte, setzte in den altstädtischen Wohnquartieren eine Verslumung ein.

Für die nördliche Altstadt gab es um 1970 Pläne, die Bebauung mit Ausnahme einiger „Traditionsinseln“ abubrechen und durch bis zu achtgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser in aufgelockerter Bauweise zu ersetzen. Die für Flensburg charakteristischen Höfe mit ihrer gemischten Nutzung wären dabei weitgehend verloren gegangen.

Gerade noch rechtzeitig – im Europäischen Denkmalschutzjahr 1975 – setzte ein Umdenken ein. Im Rahmen der Modellvorhaben zur Erneuerung von Städten und Dörfern beauftragte die Stadt Flensburg noch vor dem Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes von 1971 ein Gutachten zur städtebaulichen Erneuerung der Flensburger Altstadt, das 1975 vorgelegt wurde. 1973 wurde die Ausweisung eines Sanierungsgebietes in der Westlichen Altstadt beschlossen.

Nach dem Sanierungskonzept von 1976 wurden die bis zu 200 m tiefen Hofparzellen durch den Bau rückwärtiger Erschließungsstraßen wieder nutzbar gemacht. An der Westseite der als Blockinnererschließung angelegten Straße „Speicherlinie“ wurden historische Querspeicher saniert und durch Neubauten ergänzt; an der Ostseite entstand ab der zweiten Hälfte der 1970er Jahre eine neue Straßenrandbebauung mit Wohnhäusern.

In dem Gebiet, das heute als historische Alt- oder Innenstadt bezeichnet wird, lebten um 1800 ca. 13.000 Menschen; heute sind es noch ca. 8.000. Zwischen 1958 und 1977 hatte sich die Bevölkerung in den Innenstadtbereichen mit hohem Altbaubestand mehr als halbiert. Die Untersuchungen zur Vorbereitung der Sanierung in der Östlichen Altstadt zeigten auf, dass im Johannisviertel die Bevölkerung allein zwischen 1970 und 1976 um 28 % abgenommen hatte.¹

1 *Stadt Flensburg, Der Magistrat/Amt für Stadtsanierung* (Hrsg.), *Vorbereitende Untersuchungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Östliche Altstadt, Flensburg 1988.*

Insgesamt sind die Einwohnerverluste, welche die historische Innenstadt bis ca. 1980 massiv zu verzeichnen hatte, gebremst worden. Einen Rückgang der Einwohnerzahlen gibt es jedoch noch heute in dem Altstadtbereich, der oberzentrale Funktionen wahrnimmt (St. Nikolai). Hier wird das Wohnen von Cityfunktionen verdrängt, während die konsequente Förderung des Wohnens in den Bereichen der Altstadt, die Sanierungsgebiete sind, diesen Verlust kompensiert. Das Johannisviertel, das am stärksten durch Einwohnerrückgänge betroffen war, hat durch die Stadtsanierung in den letzten Jahren einen steten Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen.

Bei der Entwicklung des Wohnens im gesamten Stadtgebiet von Flensburg hat es in den beiden letzten Jahrzehnten starke Impulse durch die Konversion ehemaliger militärischer Flächen und die Erschließung von Einfamilienhausgebieten gegeben.

2. Konversionsprojekte

Zu den erfolgreichen Konversionsprojekten in Flensburg zählt die „Gartenstadt Weihe“. Sie entstand seit 1999 auf einer 1995 frei gewordenen, ca. 80 ha großen Fläche einer Kaserne und ist auf eine Bewohnerzahl von ca. 3.000 ausgelegt. Die zweigeschossigen ehemaligen Unterakunftsgebäude blieben erhalten und wurden zu kostengünstigen Reihenhäusern umgebaut. Dieses Konzept wurde 2003 mit dem Bauherrenpreis „Hohe Qualität – tragbare Kosten“ ausgezeichnet. Der Erfolg des Projektes hat wesentlich zu einem Imagewechsel des Flensburger Stadtteils beigetragen, der heute derjenige ist, der am stärksten wächst.

Ein weiteres wichtiges Konversionsprojekt ist der ehemalige Marinestützpunkt Flensburg-Mürwik, der von einer örtlichen Investorengruppe zu einem kleinen Stadtteil mit Wohnungen, Gewerbe, Büros und Gastronomie entwickelt wurde. Dabei wurden die denkmalgeschützten Torpedo-Werkstattgebäude einer neuen Nutzung zugeführt. Ein besonderes Kennzeichen des Stadtteils Sonwik sind die auf der Brücke des ehemaligen Stützpunkthafens errichteten Wasserhäuser, die jeweils über einen eigenen Bootsliedplatz verfügen. Das Konversionsprojekt Sonwik bedient in erster Linie den gehobenen Zweitwohnungsmarkt und ist stadtwirtschaftlich von größter Bedeutung.

Der geringen Eigentumsquote und den hohen Abwanderungstendenzen beugt man seit Ende der 1990er Jahre zunehmend mit der Ausweisung von neuen Bauflächen für den Einfamilienhausbau vor. Dabei kommt es in den politischen Gremien der Stadt immer wieder zu Kontroversen wegen der Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Die Stadtplanung geht jedoch hier zweigleisig vor: Einfamilienhausgebiete werden nicht als Alternative zu einer Innenentwicklung gesehen, sondern als ein anderes Angebot an die Menschen, die bewusst diese Wohnform suchen und in dem Moment, in dem sie diese nicht im Stadtgebiet vorfinden, ins Umland abwandern. Für die Stadt ist jede Einwohnerin und jeder Einwohner von Bedeutung, zum einen wegen der einwohnerzahlabhängigen Schlüsselzuweisungen des Landes, als auch wegen der Wirtschaftlichkeit

der städtischen Infrastruktur. Hier steht die Stadt Flensburg in direkter Konkurrenz zu den Nachbargemeinden. Um bestehende Wettbewerbsnachteile auszugleichen, hat die Stadt mit Umlandgemeinden auf freiwilliger Basis eine Vereinbarung über die Kontingentierung von Wohnbaugrundstücken getroffen.

Für die kommenden Jahre wird der Stadt Flensburg wie auch der Landeshauptstadt Kiel und Teilbereichen des Hamburger Umlands entgegen dem Trend in Schleswig-Holstein noch ein Bevölkerungszuwachs prognostiziert. Während im ländlichen Raum die Bevölkerungszahlen deutlich absinken, ist in Flensburg im Zeitraum bis zum Jahr 2025 noch mit einem Anstieg der Einwohnerzahl um ca. 3.500 Personen zu rechnen.² Dieser Zuwachs wird jedoch überhaupt nur dann eintreten können, wenn ausreichend Wohnungen auf dem Markt verfügbar sind. Die Beobachtungen der letzten Jahre zeigen, dass die positive Bevölkerungsentwicklung nicht zuletzt auch eine Folge des Angebots auf dem Wohnungs- und Häusermarkt war. Der bis zum Jahr 2025 erwartete Zuwachs beruht vor allem auf einem Wanderungsgewinn. Einen wesentlichen Anteil hieran wiederum haben die in Flensburg beheimatete Fachhochschule und Universität.

Für die Beantwortung der Frage, ob die Altstadt an dieser positiven Entwicklung der Gesamtstadt teilhaben kann, ist eine Betrachtung der unterschiedlichen Stadtteile erforderlich. In Flensburg hat sich das Monitoring der „Wohnungsversorgung und Sozialen Stadtentwicklung“³ als Instrument in der wohnungspolitischen Diskussion etabliert. Dies gilt für den jährlich vorgelegten Bericht wie auch für das dialogorientierte Verfahren, sowohl bei der Datenerhebung als auch in Bezug auf die Diskussion der Ergebnisse, das städtische Institutionen ebenso wie wohnungspolitische Akteure von außerhalb der Verwaltung an einen gemeinsamen „Runden Tisch“ bringt.

Nach den Erhebungen von 2007 haben fast alle Stadtteile eine Zunahme der Bevölkerung zu verzeichnen, am stärksten dort, wo es aktuell Neubauaktivitäten gegeben hat. Dies gilt insbesondere für den Stadtteil Weiche, der vom Projekt Gartenstadt profitiert, und Tarup, wo ebenfalls viele Einfamilienhausgebiete erschlossen wurden.

Die Betrachtung der Stadtteile nach Altersgruppen zeigt, dass in der Altstadt der Anteil der Senioren der geringste aller Stadtbezirke ist. Hieraus kann abgeleitet werden, dass Wohnen in der Altstadt wohl für Senioren unattraktiv ist – alt zu werden in der Altstadt scheint nicht erstrebenswert zu sein. Die Zahlen sprechen dafür, dass alle bisherigen Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation in der Altstadt nicht zu einer nachhaltigen „Wohngebietstreue“ der Bewohnerinnen und Bewohner geführt haben – im Alter ziehen sie weg.

2 Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Hrsg.), Statistische Berichte A I 8 - 2007 S vom 22.11.2007, Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins bis 2025.

3 Stadt Flensburg, Fachbereich Umwelt und Planen/Stadtentwicklung und Stadtforschung (Hrsg.), Wohnungsversorgung und Soziale Stadtentwicklung, Monitoring 2007, Flensburg 2008.

In der Altstadt kann nach den Erhebungen auch die Tendenz der Familienabwanderung nur wenig kompensiert werden. Hier sind verstärkte Anstrengungen zu unternehmen, um familiengerechtes Wohnen in der Altstadt zu fördern. Für die Altstadt von Flensburg ergibt sich insgesamt folgendes Bevölkerungsprofil:

- ▷ Der Anteil von Kindern und Jugendlichen ist hier nur zwei Drittel so hoch wie im gesamtstädtischen Durchschnitt,
- ▷ der Anteil der Haushaltsgründer (18-30 Jahre) ist hier sehr hoch,
- ▷ auch der Anteil der Familiengründer (bis 45 Jahre) ist noch überdurchschnittlich hoch, und
- ▷ die so genannten „Konsolidierten“ (45-65 Jahre) und die Senioren sind stark unterrepräsentiert.

Die kritische Sicht auf die derzeitige Situation soll aber nicht den Blick auf das bereits Erreichte verstellen. Immerhin ist es gelungen, aus einer fast ausweglosen Situation in den 1970er Jahren, die in vielen Aspekten der Situation ostdeutscher Städte um 1990 glich und in der weite Teile der Altstadt als verloren galten, herauszukommen.

3. Beispiel Östliche Altstadt

In der Östlichen Altstadt kaufte die Stadt planmäßig Wohngrundstücke mit der Absicht auf, eine innerstädtische kreuzungsfreie Hochstraße zu errichten. Der Leerstand und Abbruch von Häusern sowie die häufige Folgenutzung als Stellplätze machten dieses Quartier zunehmend unattraktiv für die verbliebenen Bewohner. Folge waren ein steter Niedergang und eine hohe Fluktuation. Die Süderfischerstraße, unmittelbar am Kirchhügel von St. Johannis gelegen, der ältesten Stadtkirche Flensburgs aus dem 12. Jahrhundert, hatte einen Großteil ihrer historischen Bebauung, die überwiegend aus dem 18. und 19. Jahrhundert stammte, verloren. 1988 wurde die gesamte Östliche Altstadt als Sanierungsgebiet förmlich festgesetzt. Eines der vordringlichsten Ziele war es, die Funktion der Östlichen Altstadt als innerstädtisches Wohngebiet zu stärken und das historische Altstadtbild zu bewahren.

Um Wege des Umgangs mit den allgegenwärtigen Lücken und Brachen im Viertel zu finden, wurde zu Beginn der Sanierung eine Stadtbildrahmenplanung in Auftrag gegeben, die 1989 von Professor Trieb, Stuttgart, im Zusammenwirken mit dem Flensburger Architekten Leckband vorgelegt wurde. Die Grundstücke, die sich an der Süderfischerstraße überwiegend in der Hand der Sanierungstreuhänderin der Stadt Flensburg befanden, wurden mit der Verpflichtung verkauft, sie innerhalb bestimmter Fristen nach abgestimmten Konzepten zu bebauen. Heute ist die gesamte Straße als Wohnstraße wiederhergestellt und präsentiert sich als Altstadtgasse, die aus einer Mischung historischer Bauten und neuer Gebäude unterschiedlicher Gestaltqualität, aber einheitlichen Maßstabs besteht. Bei der Sanierung wurde großer Wert auf Ökologie gelegt; Hof- und



Abb. 1: Flensburg, Luftbild der Brachfläche der ehemaligen Eisengießerei am Margarethenhof, 12.07.1994 (Foto: Eiko Wenzel).

Freiraumgestaltung sowie Fassadenbegrünung waren wichtige Entwurfselemente, deren Berücksichtigung durch das Sanierungsrecht und eine intensive Beratung von Bauherren und Architekten gewährleistet wurde.⁴

Die Sanierung des Johannisviertels wurde in großem Umfang durch die Instrumente des Baugesetzbuches – das besondere Städtebaurecht und die Gestaltungssatzung auf der Grundlage der Landesbauordnung – flankiert. Die Objektsanierungen wurden intensiv durch die Denkmalschutzbehörden begleitet. Die Wiedergewinnung des historischen Stadtbildes war ein langwieriger, aber erfolgreicher interdisziplinärer Prozess, der die Attraktivität dieses Stadtgebiets für das Wohnen förderte.

4. Neues Stadtquartier am Margarethenhof

Eines der größten Konversionsprojekte in der Flensburger Altstadt ist die Neubebauung des Geländes der 1844 gegründeten Eisengießerei von Nicolaus Jepsen („Margarethenhof“). Nach Aufgabe des Betriebs 1961 kamen die Flächen in die Hände der Stadt, die im Hinblick auf die Planung der innerstädtischen Hochstraße und eines kreuz-

⁴ Eiko Wenzel, Wohnhäuser Süderfischerstraße, in: *Architektenkammer Schleswig-Holstein/Stadt Flensburg, Zeitzeichen. Architektur in Flensburg nach 1945*, Hamburg 2007, S. 58.



Abb. 2: Flensburg, Luftbild des neuen Wohnquartiers am Margarethenhof, 03.05.2007
(Foto: Eiko Wenzel).

zungsfreien Knotenpunktes an der Fördespitze alle Fabrikgebäude abreißen ließ. Erhalten blieb lediglich der noch aus dem 18. Jahrhundert stammende Teil des Margarethenhofes östlich der Johannisstraße.

Die Abbruchflächen wurden über 20 Jahre lang als Stellplätze für die nahegelegene City genutzt. Nach förmlicher Festlegung der Östlichen Altstadt als Sanierungsgebiet wurde 1992 ein offener städtebaulicher Wettbewerb ausgeschrieben. Der in einen Bebauungsplan umgesetzte städtebauliche Entwurf der Architektengemeinschaft Sönnichsen/Friedrich, Flensburg/Stexwig knüpfte einerseits an die hohe gründerzeitliche Bebauung am Hafendamm und der Wilhelmstraße an, andererseits an die für das Johannisviertel typischen zweigeschossigen, traufständigen Stadthäuser. Die Bebauung wurde von einzelnen Bauherren mit verschiedenen Architekten vorgenommen. Die Vorhaben wurden im Gestaltungsbeirat vorgestellt und beraten. Vor dem historischen Margarethenhof entstand ein kleiner, mit Linden eingefasster Stadtteilplatz, der die Dimensionen eines hier im 18. Jahrhundert vorhandenen Barockgartens nachzeichnet und für Stadtteilfeste genutzt wird.⁵ Die soziale Mischung, die durch die Bewohner kleinerer Mietwohnungen und größerer Stadthäuser entstanden ist, hat zur Stabilisierung des Johannisviertels ge-

5 Ebda., Wohnquartier am Margarethenhof, S. 60.



Abb. 3:
Flensburg,
Stadthäuser Am Margarethenhof 22-16,
25.05.2006
(Foto: Eiko Wenzel).



Abb. 4: Flensburg, Stadthaus Süderfischerstraße 22 a, Entwurf: Planungsbüro Bleich, Krebs, Raddatz, Flensburg, 02.07.2006 (Foto: Eiko Wenzel).



Abb. 5: Flensburg, Stadthaus Am Margarethenhof 18, Entwurf: Planungsbüro Fahs, Krebs, Raddatz, Flensburg, 08.06.2007 (Foto: Eiko Wenzel).



Abb. 6:
Flensburg, Saniertes
Wohngebäude des
Margarethenhofes,
erbaut um 1720 und
im 19. Jahrhundert
mehrfach umgestal-
tet, 12.04.2005
(Foto: Eiko Wenzel).

führt und war ein wesentlicher Beitrag zur Stadtbildreparatur. Aus heutiger Sicht bleibt bedauerlich, dass die erhaltenswerte Substanz der Eisengießerei aus dem 19. Jahrhundert nicht einbezogen werden konnte.

Ein weiteres wichtiges Element bei der Sanierung dieses Quartiers war die Sanierung des historischen Margarethenhofes selbst. Das Grundstück gehörte der städtischen Wohnungsbaugesellschaft, die es 1999 zum Verkauf ausgeschrieben hatte, weil sie die zur Erhaltung erforderliche Sanierung nicht selbst durchführen wollte. Das Grundstück erwarb 2001, nachdem im Vorfeld umfangreiche Untersuchungen wegen eines starken Schwammbefalls durchgeführt worden waren, eine Bietergemeinschaft. Diese teilte das Hauptgebäude mit insgesamt ca. 560 qm Wohnfläche in zwei Eigentumshälften auf, führte aber die Sanierungsarbeiten am Gebäudeäußeren gemeinsam durch. Seit der Fertigstellung ist das um 1720 als Adelspalais errichtete Gebäude, das später zur Fabrikantenvilla der Eisengießerei wurde, wieder ein attraktives Wohnhaus und ein touristischer Anziehungspunkt im Johannisviertel.

5. Verkehr als Handlungsfeld

Ein entscheidendes Element zur Förderung des Wohnens in der Altstadt ist die Verkehrsplanung. Aufgrund der besonderen topographischen Situation des Fördetales ist die Flensburger Innenstadt einer hohen Verkehrsbelastung ausgesetzt. Der Sanierungsprozess in der Östlichen Altstadt war in großem Maße von der Verringerung der Belastung durch Durchgangsverkehr abhängig. Nach ca. 40jähriger Planungs- und Bauzeit konnte 2006 der Ring aus West- und Osttangente (Innenstadtentlastungsstraße Ost) geschlossen werden, wodurch sich der Durchgangsverkehr in der Innenstadt deutlich reduzierte.



Abb. 8: Flensburg, Oluf-Samson-Gang, Südseite der unsanierten südlichen Häuserzeile nach Freilegung um 1982 (Foto: Uwe Gorzolla).

2008 konnte daher die Angelburger Straße, durch die bis dahin der gesamte Verkehr aus dem östlichen Landkreis und dem östlichen Stadtgebiet zur Innenstadt und zur Autobahn lief, verkehrsberuhigt umgebaut werden. Hierdurch ist eine deutliche Verbesserung der Wohnsituation in dieser Straße eingetreten. Ein weiteres wichtiges Element der Verkehrsplanung ist die Einführung des Bewohnerparkens, da fehlende PKW-Abstellflächen die Vermietbarkeit von Wohnungen deutlich einschränken und gerade die Östliche Altstadt aufgrund ihrer Citynähe in der Vergangenheit häufig als deren Parkplatz missbraucht wurde.

6. Beispiel Oluf-Samson-Gang

Ein anderes Beispiel für eine langfristig angelegte Strategie zur Förderung des Wohnens in der Altstadt ist die Sanierung des Oluf-Samson-Ganges. Dort, wo sich heute die schmale Hafengasse befindet, lag im 16. Jahrhundert der Kaufmannshof des Reeders und Handelstreibenden Oleff Samsö. Zur Linderung der damaligen Wohnungsnot baute er auf der Südseite des Hafens zunächst acht kleine „Mietbuden“, deren Anzahl bald wuchs. Bewohner waren Schiffsleute, Handwerker und Arbeiter. Es handelte sich zumeist um Fachwerkbauten, die teilweise massiv verändert wurden. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts wohnten in der Gasse vorwiegend Arbeiter. Die Wohnnutzung wurde während der wirtschaftlich schwierigen Zeiten zwischen den beiden Weltkriegen schrittweise durch das Prostitutionsgewerbe verdrängt, in dem in den 1960er Jahren bis zu 70 Prostituierte arbeiteten.



Abb. 9: Flensburg, Oluf-Samson-Gang, durch Bodenordnung ermöglichte neue Gärten an der südlichen Häuserzeile, 10.05.2006 (Foto: Eiko Wenzel).

Die Gasse ist eine der touristischen Attraktionen Flensburgs, weil sie in unmittelbarer Hafennähe ein völlig geschlossenes Altstadtbild bietet. Alle 30 Häuser in dieser Straße stehen unter Denkmalschutz und viele sind in den letzten Jahren von den Eigentümern saniert worden. Zu Beginn des Sanierungsprozesses stand die Erkenntnis, dass das Denkmalensemble als Bordellgasse keine lange Zukunft mehr haben könne, weil die Hausbesitzer nicht am Erhalt der Gebäude, sondern nur an lukrativen Einkünften interessiert seien. So waren viele Häuser in einem völlig verwahrlosten Zustand. Eine Wandlung war nur mit speziellen rechtlichen Maßnahmen möglich, weil die Nutzungen baurechtlichen Bestandsschutz für sich in Anspruch nahmen. Wichtigste Voraussetzung war das Sanierungsrecht: Es ermöglichte der Stadt Flensburg, bei Verkäufen das Vorkaufsrecht auszuüben oder aber mit dem Erwerber einen Vertrag zu schließen, der eine künftige Wohnnutzung und eine Instandsetzung sicherstellte. Außerdem beschloss die Stadt Flensburg einen Bebauungsplan, der ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach der Bau-nutzungsverordnung festsetzte.

Zunächst konnten im Blockinnern Gebäude abgebrochen werden, welche die Südseite der Südzeile des Oluf-Samson-Ganges völlig verstellten. Im Zuge einer Bodenordnung wurden beiden Hauszeilen der Straße kleine Gartengrundstücke zugeordnet, die eine wichtige Voraussetzung für eine an heutigen Bedürfnissen orientierte Wohnnutzung sind.⁶

⁶ Stadt Flensburg, *Der Magistrat/Amt für Stadtsanierung* (Hrsg.), *Lebendige Flensburger Altstadt. Rückblicke-Einblicke-Ausblicke*, Flensburg 1994 (Flensburger Projekte 3), S. 15.

7. Beispiel Rote Laterne

Ein weiteres Einzelprojekt in der Nördlichen Altstadt verdient in diesem Zusammenhang ebenfalls Beachtung: Schiffbrücke 45. Das Haus steht für das klassische Hafen-Vergnügungsviertel und war jahrelang eine stadtbekannte Striptease-Bar. Nach dem Niedergang dieser Nutzung stand das Gebäude über viele Jahre leer. Mehrere Versuche, ein Sanierungsprojekt durchzuführen, scheiterten. Ursprünglich gehörte das Anwesen zu einem von der Norderstraße bis zur Schiffbrücke durchgehenden, sehr tiefen Grundstück. Die Bausubstanz, überwiegend im frühen 19. Jahrhundert entstanden, befand sich in einem äußerst schlechten Zustand.

Das Projekt Rote Laterne, das den Namen vom Nachtklokal übernommen hat, konnte 2007/2008 realisiert werden. Aufgrund des schlechten Zustands wurden die Seitenflügel durch Neubauten ersetzt; das stadtbildprägende spätklassizistische Giebelhaus zur Schiffbrücke blieb erhalten. In die straßenseitige Baulücke wurde ein moderner, kubischer Baukörper eingesetzt, um die Gebäudezeile an der Schiffbrücke zu schließen. Im Giebelhaus ist eine Atelierwohnung mit ca. 200 qm Wohnfläche eingerichtet worden.

Die modernen Ersatzbauten für die Seitenflügel sind als Einfamilienhaus-Alternative für die Altstadt konzipiert. Es entstanden drei Stadthäuser über mehrere Ebenen mit einer über den Hof erreichbaren Garage im Erdgeschoss und einer großzügigen Dachterrasse mit grandiosem Hafenblick. Mit diesen Qualitäten sollen bewusst Käufer- bzw. Bewohnerschichten angesprochen werden, die sich ansonsten ein Wasserhaus in Sonwik oder an anderer Stelle kaufen würden, aber hier exklusives Wohnen in altstädtischem Ambiente vorfinden. Jedes der drei Stadthäuser verfügt über ca. 170 qm Wohnfläche. Auch dieses Projekt funktionierte nur mit öffentlicher Förderung durch Finanzierung der Ordnungsmaßnahme (Abbrüche) und Inanspruchnahme der erhöhten steuerlichen Abschreibung der Aufwendungen zur Erhaltung eines Kulturdenkmals. Aufgrund der hohen baulichen Aufwendungen und des relativ geringen Mietniveaus in Flensburg ist es ein mutiges Projekt am Rande der Wirtschaftlichkeit.⁷

8. Weitere Handlungsfelder im Rahmen der Stadtsanierung

Seit 1999 ist die Flensburger Neustadt als Sanierungsgebiet im Programm „Soziale Stadt“ festgelegt worden. Die Neustadt ist die erste planmäßige Erweiterung der Altstadt und nach 1796 entstanden. Sie wuchs vor allem in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts zum Fabrik- und Arbeiterquartier heran. Heute ist es der Stadtteil mit den größten sozialen Problemen, hohem Ausländeranteil und hoher Arbeitslosigkeit. Die Sanierungstreuhänderin engagiert sich seit Jahren, den Stadtteil mit verschiedensten Maß-

7 E. Wenzel (s. A 4), Stadthäuser „Rote Laterne“, S. 51.

nahmen zu stabilisieren. An der Gartenstraße, die heute durch Stellplatz- und Garagenutzungen und gewerbliche Brachen gekennzeichnet ist, aber in unmittelbarer Nähe zur Altstadt liegt, ist eine Bebauung mit Stadthäusern vorgesehen, die die Eigentumsquote erhöhen und eine soziale Mischung bewirken sollen. Hierfür werden Grundstücke angekauft, Ordnungsmaßnahmen (Abbrüche) durchgeführt, Grundstücke neu geschnitten und entgegenstehende Rechte (zum Beispiel Baulasten für Stellplätze) abgelöst. Ein weiteres Handlungsfeld besteht in der Verbesserung und Aufwertung der Freiräume zur Verbesserung des Wohnumfelds. Hierzu gehört die Neugestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen sowie die Anlage von Spielplätzen und Grünflächen.

9. Wohnprojekt „Waldsiedlung Tremmerup“

Ein Wohnprojekt, in anderen Städten auch als Möglichkeit einer besonderen, von den Betroffenen getragenen Stadtteilentwicklungsinitiative im historischen Bestand erprobt, hat es in Flensburg bislang nur außerhalb der Altstadt gegeben. Eine von der Bundeswehr aufgegebenen ehemalige Fernmeldekaserne aus den 1960er Jahren wurde zu einem selbstbestimmten ökologischen und sozialen Wohnprojekt mit dem Namen „Waldsiedlung Tremmerup“ umgestaltet. Nach über zehnjähriger Planungs- und Bauzeit wurde das 1997 begonnene Projekt 2009 mit Herstellung des Gemeinschaftshauses abgeschlossen.

In der autofreien Siedlung leben heute 35 Wohnparteien mit über 100 Bewohnerinnen und Bewohnern, darunter 55 Kinder aus verschiedenen sozialen Schichten. Über 60 % sind Familien mit geringem Einkommen oder Alleinerziehende. Für die Durchführung des Projektes wurde zu Beginn eine GmbH gegründet, der Entwicklungsprozess von einem auf die Entwicklung von Wohnprojekten spezialisierten Büro⁸ begleitet wurde. Mit Ausnahme der eigenen Wohnung und einer Terrassenfläche sind die Flächen im Gemeinschaftseigentum und werden gemeinsam gepflegt. Das Walddorf zeichnet sich durch eine große Wohngebietstreue aus: Bislang wurde erst eine Wohnung wieder verkauft, es hat erst einen Fortzug gegeben.⁹

Schwierigkeiten gab es lediglich während des Bauprozesses: Die Architekten-Betreuung der Bauarbeiten, die zu einem großen Teil von den Bewohnern in Eigenleistung durchgeführt wurden, stellte sich als schwierig heraus und führte zu einem mehrfachen Architektenwechsel.¹⁰ Weitere Initiativen für Wohnprojekte, eines davon in der Altstadt, scheiterten unlängst bereits am Grunderwerb.

8 Conplan, Lübeck.

9 www.Waldsiedlung-Tremmerup.de; frdl. Auskunft von Gabi Roscher und Mark Schmorte; vgl. auch E. Wenzel (s. A 4), Wald-Siedlung, S. 97.

10 Architektencontor Schäfer, Agather, Scheel, Hamburg; Damm und Hahn, Kiel; Harding und Yanes, Kiel; Natur und Kultur, Tölke & Frogier, Flensburg.

10. Zusammenfassung

Flensburg besitzt trotz vieler Substanzverluste, die vor allem in den 1950er bis 1970er Jahren entstanden sind, ein weitgehend geschlossenes Altstadtbild und eine Fülle von Kulturdenkmälern mit dem nach Lübeck reichsten Denkmalbestand im Lande Schleswig-Holstein. An die Altstadt schließen sich große Altbaugebiete aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert an (z.B. Neustadt, Duburg).

Durch Anwendung aller Instrumentarien des besonderen Städtebaurechts ist es gelungen, die Wohnfunktion der Altstadt zu bewahren. Der Bevölkerungsschwund konnte gestoppt und die Altstadt sozial stabilisiert werden. Gleichzeitig wird deutlich, dass die angrenzenden Altbaugebiete ähnliche Probleme aufweisen, die eine vergleichbare Behandlung erfordern. Hinzu kommen tiefgreifende Umstrukturierungsprozesse in den Nachkriegsbaugebieten. Hier sind verschiedene Stadteile als „Stadtumbau-West“-Gebiete festgelegt worden. In Flensburg-Mürwik, mit 7.230 Einwohnern einer der bevölkerungsreichsten Flensburger Stadtteile, wird als Forschungsvorhaben im Experimentellen Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) das Projekt „Möglichkeiten und Grenzen generationsübergreifender und stadtteilbezogener Bestandsentwicklung im Einfamilien- und Geschosswohnungsbau“ durchgeführt, um Strategien gegen die Probleme zu entwickeln, die durch einen überdurchschnittlichen Altenanteil, hohe Bevölkerungsverluste im Bereich von Familien mit Kindern und für deren Bedürfnisse ungeeignete bauliche Strukturen entstehen.

Auch die Altstadt bedarf der weiteren Begleitung durch Stadtentwicklung und Planung, um auf Veränderungsprozesse zwischen den Stadtteilen sowie der Gesamtstadt und dem Umland reagieren zu können. In Zukunft wird es darauf ankommen, die Entwicklungen in allen Stadtteilen sorgsam zu beobachten und steuernd einzugreifen. Darüber hinaus ist es notwendig, und das ist vielleicht die wichtigste Erkenntnis der Flensburger Stadtentwicklung, sich jedes einzelnen Grundstückes und seiner Probleme anzunehmen und Lösungen zu entwickeln. Im Gebiet der Altstadt gibt es gerade im Bereich der City einen erhöhten Leerstand, der auf Strukturveränderungen im Einzelhandel, auf Spekulationen und Verdrängungen hinweist. Hier gibt es auch in Flensburg einen erhöhten Handlungsbedarf, auch gerade, wenn zum Jahresende 2009 alle förmlichen Sanierungsgebiete in der Altstadt – mit Ausnahme des Oluf-Samson-Gangs – abgeschlossen sind und die Sanierung beendet sein wird.

Neue Qualitäten des Stadtwohnens durch Transformation¹

1. Vorbemerkungen

In der Stadt Leinefelde, Thüringen, die im Zuge des so genannten „Eichsfeldplanes“ ab den 1960er Jahren zum Zentrum der Textilindustrie der DDR ausgebaut wurde, hat das Büro Stefan Forster Architekten seine wichtigsten Plattenbaumbauten ausgeführt.² Leinefeldes Bevölkerungszahl von ehemals 2.500 war bis zur Wende auf 16.500 angewachsen. Zu DDR-Zeiten galt Leinefelde als Modellstadt mit dem jüngsten Altersdurchschnitt landesweit. Nach der Wende wurde das Textilwerk, sozusagen die einzige Daseinsberechtigung der Stadt, geschlossen. Bereits Anfang der 1990er Jahre gingen deshalb Prognosen von einem Rückgang der Bevölkerung von 50 % aus. Während man in anderen Städten mit vergleichbaren Problemen diese Schrumpfungsvoraussagen ignorierte und deshalb den gesamten Plattenbaubestand sanierte, ging man in Leinefelde einen anderen Weg: Leinefelde ist wohl der einzige Ort in der ehemaligen DDR, wo man auf den unaufhaltsamen Schrumpfungsprozess planerisch reagierte.

Durch diese Planungen wurden keine Gelder in überflüssige Sanierungen fehlinvestiert wie in vielen anderen Orten. Der aufgelegte Rahmenplan sah vor, in die Gebäude in den Randlagen der Stadt nicht weiter zu investieren und den dann verbleibenden Bestand im Zentrum zukunftsfähig aufzuwerten. Im Kernbereich der Stadt kamen die Konzepte von zwei verschiedenen Architekten, welche durch einen Wettbewerb bestimmt worden waren, zur Ausführung.

Das Frankfurter Büro Stefan Forster Architekten transformiert die unförmigen Plattenbaublöcke in kleine überschaubare Einheiten, die sich um Höfe gruppieren. Hier wird bewusst der historische Bezug zur Gartenstadt aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts gesucht. Insgesamt neun Gebäude wurden im Zeitraum von 1998 bis 2004 umgebaut. Die definierten Themen wurden jeweils variiert, sodass keine neue Monotonie entstanden ist. Im Folgenden werden die einzelnen Elemente der Transformation und die Arbeits- und Denkweise dieses Ansatzes geschildert.

- 1 Schriftliche Fassung eines Vortrags auf der Internationalen Städtetagung der „Arbeitsgemeinschaft Die alte Stadt“ vom 7.-10. Mai 2009 in St. Pölten/Österreich zum Thema „Neues Altstadtwohnen“.
- 2 Das Büro Stefan Forster Architekten hat zu Beginn des neuen Jahrtausends durch den beispielhaften Umbau von Plattenbauten internationale Beachtung gefunden. Die Arbeit des Büros wurde mit zahlreichen Preisen gewürdigt.

1. Der private Sockel

Wegen ihrer seriellen Typologie sind die Plattenbauten nicht in der Lage, auf den jeweiligen Kontext zu reagieren. Dies führt dazu, dass das Erdgeschoss an einigen Stellen 1,40 m über dem Außenniveau liegt, während es an anderen Stellen teilweise bodengleich, jedoch noch mit Balkon ausgeführt ist. Die Möglichkeit, der Erdgeschosswohnung einen Freibereich zu geben, wurde nie wahrgenommen – auch aus ideologischen Gründen. Im Außenbereich führte diese Denkweise dazu, dass dieser ohne jegliche Differenzierung bis an die Gebäudeaußenkante geführt wurde, d.h. es gab keine Zonierung vom öffentlichen Raum zum privaten Raum. Diese Raumtypologie wird nun konfrontiert mit der klassischen Zonierung unserer Innenstädte. Hier gibt es eine klare Abgrenzung von Straße, Bürgersteig und Vorgarten bis hin zum Haus. Diese, im kollektiven Gedächtnis der Menschen positiv verankerte Raumtypologie wird nun auf den Plattenbau übertragen: Öffentlicher Raum, Bürgersteig und Straße werden mittels einer Vorgartenwand aus Klinkern eindeutig vom privaten Raum getrennt. Die Fläche hinter dieser Vorgartenwand wird bis auf das Erdgeschossniveau aufgefüllt und der Wohnung als Privatgarten zugeschlagen. In diesem Zusammenhang sprechen die Architekten auch gerne von der „Privatisierung des Außenraumes“. Dieser private Sockel zontiert und differenziert zum einen den Außenraum und proportioniert zum anderen auch das Gebäudevolumen. Er ist zudem in der Lage, auf die unterschiedlichen Situationen des Außenraumes zu reagieren; so ist er z.B. höher und bietet Lärmschutz, wenn sich davor eine laute Straße, oder tiefer, wenn sich davor ein Grünzug befindet. Die unterschiedliche Ausformulierung des Sockels hilft zudem bei der Individualisierung der Baukörper. Das natürliche Material des Klinkers wertet das Gebäude auf und schützt es gleichzeitig. Besondere Be-



Abb. 1 a, b: Leinefelde,
Umbau des Plattenbaus Goethestraße.

deutung kommt auch der Gestaltung der Eingänge zu, als Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum. Bei einigen Bauten wird, im Bereich direkt hinter der Gartenwand, nochmals ein kleiner Raum angeordnet, der den Bewohnern vorbehalten ist.

Die bisher sehr benachteiligten Erdgeschosswohnungen erhalten durch ihre Privatgärten zu beiden Seiten der Wohnung eine völlig neue Bedeutung und erfreuen sich dementsprechend in der Vermietung größter Beliebtheit.

2. Der Grundriss

Der gesamte Plattenbaubestand in Leinefelde basiert auf dem WBS 70 Typ und dessen wenigen, überschaubaren Varianten. Das hat für den Planer den Vorteil, dass er sich nur an einem Thema abarbeiten muss. Der Bestandsgrundriss spiegelt nicht mehr die Wohnanforderungen unserer heutigen Zeit wieder. Er hat unbelichtete Küchen, zu kleine Bäder, einen zu schmalen Balkon und ist auch insgesamt zu klein. Historisch ist dieser Grundriss verständlicherweise in der Mangelsituation sowie durch die Tatsache begründet, dass die Menschen relativ wenig Zeit darin verbrachten. In der heutigen Freizeitgesellschaft sind die Anforderungen an eine Wohnung jedoch viel höher, so dass der Bestandsgrundriss mit diesen heutigen Anforderungen konfrontiert wurde. Bei der Umwandlung wurde versucht, möglichst dicht an die Neubauqualitäten von Grundrissen heranzukommen. In der weiteren Phase wurde dann das Spektrum der Wohnungstypen und Wohnungsgrößen erweitert. Für die insgesamt neun Projekte des Büros wurden ca. 50 verschiedenen Wohnungstypen aus dem WBS 70 Typ entwickelt.

3. Die neue Gebäudehöhe

Das Vorbild der Gartenstadt als Idealstadt für die Transformation der Plattenbaustadt lässt sich nur durch eine Reduktion der Gebäudehöhe auf maximal vier Geschosse erreichen. Dies hat zudem ganz praktische Gründe. Ein Aufzugseinbau wäre kompliziert und unrentabel. Er würde zudem eine Erhöhung der Nebenkosten mit sich ziehen. Ohne Aufzug lassen sich jedoch darüberliegende Geschosse nur sehr schwer vermieten. Höhenreduktion ist daher die logische Konsequenz. Die Fotos zeigen, dass sich dadurch die Gebäudetypologie völlig verändert hat.

4. Differenzierung des Wohnungsangebotes

Die Reduktion des Gebäudes führt fast automatisch dazu, dass man im System der Platte das Volumen reduzieren kann und die Subtraktion qualitätsvolle Außenräume für die Wohnungen entstehen lässt. Nachdem bereits die Erdgeschosswohnungen ihre Eigenheit durch den Garten erhalten haben, erhielten nun auch die Dachgeschosswohnungen durch ihre großen Dachterrassen als „Penthaus“ ihren eigenen Reiz.

5. Der neue Typus „Stadtvilla“

Den Endpunkt in dieser Entwicklung stellt sicher die Schaffung der so genannten Stadtvillen dar, die Transformation einer Plattenbauzeile in acht Stadtvillen. Hintergrund dieses Projektes war zunächst die Lage am Stadteingang. Hier ging es darum, am Eingang zur Stadt ein Zeichen für den Neuanfang und die neue Dynamik der Stadt zu setzen. In unserer Mediengesellschaft benötigt man zudem einprägsame, bisweilen auch spektakuläre Bilder. Das Beispiel zeigt, dass man diese durchaus auch mit dem Thema Wohnungsbau schaffen kann und man dazu nicht unbedingt einen Museumsbau benötigt. Bei diesem Projekt wurden von der ca. 180m langen Zeile jedes zweite Treppenhaussegment entfernt sowie die Eingänge auf der Ostseite geschlossen und auf die Westseite verlagert. Hier wurden ebenfalls durch Geländeaufschüttung Privatgärten geschaffen und die Gebäudehöhe wurde auf vier Geschosse reduziert.

Großzügige volumetrische Balkone auf der Westseite lassen den Plattenbau gänzlich vergessen und schaffen das gewünschte neue Bild. Alle acht Häuser sind leicht unterschiedlich in ihrer Gestaltung, bilden jedoch insgesamt eine Einheit.

Abb. 2 a, b:
Leinefelde,
Umbau eines Plattenbaus
zu Stadtvillen.



6. Ökonomische Erschließungstypologie

Bei einem weiteren Plattenbauprojekt in Halle-Neustadt geht es nun weniger um die Volumenreduktion als um die Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebotes. Insgesamt entstehen 80 Wohnungen mit 18 verschiedenen Wohnungstypen. Jedes zweite Treppenhaus wird „überbaut“, der bestehende 2-Spanner in einen 3-Spanner transformiert. Ansonsten kommen auch hier die Prinzipien, welche in Leinefelde entwickelt wurden, zum Einsatz.

Das Büro Stefan Forster Architekten hat sich in den vergangenen Jahren verstärkt dem Wohnen in der Stadt, dem Bauen im innerstädtischen Kontext, zugewandt. Ein Blick auf das derzeitige Baugeschehen zeigt uns, dass es derzeit fast nie gelingt, die eigentliche Qualität, die in unseren historischen Innenstädten liegt und die das Wohnen dort so begehrenswert macht, zu reproduzieren. Die Stadterweiterungen generieren sich, landauf landab, als öde Vorstadtquartiere, welche die typologisch indifferenten spätmodernen Siedlungstypologien reproduzieren. So entsteht ein gesichtsloser Siedlungsbrei um unsere Städte herum, keine klassischen Stadterweiterungen. Daher versucht die

Architektur des Büros Stefan Forster an die große Wohnungsbautradition Deutschlands zu Beginn des 20. Jahrhunderts anzuknüpfen und hierzu wieder eine Beziehung herzustellen.

Wie beim Thema der Plattenbautransformation, so hat das Büro auch für das städtische Wohnen bestimmte Themen und Herangehensweisen entwickelt. Im Folgenden werden einige beispielhafte Projekte wie die Baulückenbebauung in der Ostendstraße, welche das Thema des Erkers und des Seitenflügels variiert, oder



Abb. 3: Frankfurt a.M.: Projekt Voltastraße.

das Projekt Westgarten, welches einen städtischen Sockel ausbildet, gezeigt und erläutert. Bei den Projekten Voltastrasse (Frankfurt) und Schwarzwaldblock (Mannheim) konnte das Büro seine Vorstellungen vom städtischen Wohnen jeweils in einem Gesamtblock umsetzen.

Ein weiteres Arbeitsfeld des Büros ist das Thema Passivhaus im Geschosswohnungsbau. Will man auch in Zukunft ein ausgewogenes Verhältnis der Bewohnerschaft in unseren Innenstädten sicherstellen, so muss man sich der steigenden Energiekosten wegen auch dem Thema der Nebenkosten annehmen. Aus diesem Grunde führt kein Weg an der Beschäftigung mit dem Thema Passivhaus vorbei. Das Architekturbüro hat zusammen mit den Büros Scheffler und Speer in Frankfurt das erste innerstädtische Passiv-

Abb. 4,5:
Frankfurt a.M.:
 innerstädtisches
 Passivhausprojekt
 „Campo“.



hausprojekt mit dem Namen „Campo“ in hochverdichteter Bauweise realisiert. Das Projekt ist in seiner Durchführung sicher beispielgebend. Die städtebauliche Lösung wurde in einem kooperativen Verfahren zusammen mit den Vertretern des Ortsbeirates entwickelt. Hierdurch wurde sichergestellt, dass das Projekt im Quartier verankert war. In dem Quartier des ehemaligen Straßenbahndepots Bornheim wurde durch die baulichen Maßnahmen ein kleiner Quartiersplatz mit einer verbindenden Gasse geschaffen. Die Neubebauung reagiert in ihrer Körnigkeit auf die Parzellenstruktur des Kontextes und versteht sich als zurückhaltende Ergänzung. Die Umnutzung der Straßenbahndepots in einen Supermarkt trägt wesentlich zur Lebendigkeit dieses neuen Stadtraumes bei. Mieter und Neueigentümer leben in bester Nachbarschaft, und die hohe Nachfrage nach Wohnraum in diesem Quartier steht für dessen hohe Akzeptanz.

Peter Görgl

Neues Wohnen in „altem“ Gewand?

Der Wohnpark Fontana bei Wien

Die Fassade läßt malerische Ausgestaltung vermissen, wie dies in der Gegend durch Anbringung von Dächern, Türmchen, Giebeln und Erkern zu geschehen pflegt. Wegen dieser Mängel wird die Baubewilligung nicht erteilt...

Aus dem Ablehnungsbescheid eines Baugesuchs durch die Wiener Baukommission zur Zeit von A. Loos¹

1. Einleitung

Der Wohn- und Freizeitpark Fontana, im südöstlichen Teil der Stadtregion Wien gelegen, ist zweifelsohne eines der kuriosesten Siedlungsprojekte Österreichs, das in den letzten zehn bis zwanzig Jahren realisiert worden ist. Und sehr wahrscheinlich hätte Fontana die eingangs zitierte lokale Wiener Baukommission durch seinen außergewöhnlichen gestalterischen Anspruch ohne Zögern überzeugt. Trotzdem sich die Anlage im suburbanen Raum befindet, kann sie doch auch für Leserinnen und Leser spannend sein, die primär an den inneren Städten, Altstädten oder deren Entwicklungsdynamiken und -problemen interessiert sind. Denn im exklusiv-teuren Fontana wurde ein ästhetisches Programm konsequent durchgesetzt, das man salopp mit „auf alt gemacht“ bezeichnen könnte, und in Folge dessen stellt sich die Frage, welche Menschen sich aus welchen Gründen für ein Wohnen in einem solchen Ambiente in relativ peripherer Lage in der Stadtregion entscheiden.

Auf den folgenden Seiten werden zunächst Entstehungsgeschichte und Konzept der Anlage dargestellt, um in einem zweiten Schritt auf einige interessante Aspekte in Bezug auf Gestaltung, Atmosphäre und Alltag in Fontana einzugehen. Dabei kommen auch immer wieder die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung zu Wort, die im Rahmen eines Forschungsprojekts im Jahre 2007 interviewt wurden.² Denn ihre generellen Wohnerfahrungen in Fontana sind ebenso interessant wie deren (implizite) Vorstellungen und Empfindungen, die diesen subjektiven Urteilen und Wahrnehmungen über ihren Wohn- und Lebensort zugrunde liegen. Darüber hinaus haben alle Interviewten zuvor irgendwann ihre ganz persönlichen Erfahrungen mit dem Wohnen und Leben in

¹ Vgl. A. Loos, *Über Architektur*. Ausgewählte Schriften, Wien 1995, S. 116.

² P. Görgl, *Die Amerikanisierung der Wiener Suburbia? Der Wohnpark Fontana. Eine sozialgeographische Studie*, Wiesbaden 2008.



Abb. 1: Fontana Clubhaus (alle Fotos: P. Görgl).

der Stadt gemacht. Welche Rolle Wien für sie im Alltag spielt, ist ebenso interessant, wie der Frage nachzugehen, ob das vormalige Wohnen in einer Großstadt, deren gründerzeitlicher (bzw. manchmal noch älterer) Baubestand weitgehend erhalten geblieben ist, auch bei der Beurteilung oder Wahrnehmung des speziellen Fontana-Stils bewusst oder unbewusst eine Rolle spielt.

Spätestens seit dem Übernahmepoker um Opel ist das global agierende Unternehmen „Magna“ auch in Deutschland einem breiteren Publikum ein Begriff. Der Austrokanadier Frank Stronach, ein gebürtiger Steirer, der in seiner Jugend über den Atlantik zog, um als klassischer Selfmade-Man mit Magna eines der weltgrößten Automobilzulieferunternehmen aufzubauen, ist aber auch in anderen, autofernen Sparten aktiv: Die Magna Entertainment Group (MEC) realisiert und betreibt international Pferdesportanlagen inklusive des damit verbundenen Wettbetriebs. In seinem Geburtsland Österreich ist Frank Stronach auch darüber hinaus bekannt, beliebt oder berüchtigt, sei es als Kunstmäzen, für sein Engagement im heimischen Fußball oder aber als Planer und Investor verschiedener Großprojekte wie einem Themenpark in Weltkugelform, einem neuen Fußballstadion für Wien (inklusive Shopping Mall) oder einer großen Reitsportanlage im südöstlichen Umland – wobei nur letztere verwirklicht wurde.

2. Die Entstehungsgeschichte

Die offensichtlich breit gestreuten Interessen des Magna-Patriarchen waren wohl ein wichtiger Grund, dass auch damals in den frühen 1990er Jahren die Standortanforderungen an das Areal der neuen Magna-Europazentrale ganz spezielle gewesen sind: Auf dem Gelände sollten neben Verwaltung, Forschungs- und Entwicklungsabtei-



Abb. 2: „Controlled Area“.

lungen der Automotive-Sparte ein Golfplatz von internationalem Rang und eine Wohnsiedlung für gehobene Ansprüche entstehen. Zudem sollte der passende Standort nicht nur diese funktionale Dreiteilung ermöglichen, sondern idealerweise auch historischen Baubestand aufweisen, der als adäquates Domizil für Frank Stronach selbst adaptiert werden konnte. Außerdem kam nur das südliche Umland der Stadt Wien in Betracht, da hier sowohl die Verkehrsverbindungen zum Flughafen Schwechat und Richtung Steiermark (Hauptstandort der Magna-Werke) optimal sind, aber auch die landschaftliche Attraktivität des Wienerwalds sowie die gewissermaßen „traditionell“ gehobenen Wohnstandorte Perchtoldsdorf, Mödling oder Baden in der Nachbarschaft liegen.

Am Rande der Gemeinde Oberwaltersdorf wurde schließlich eine gut 17 ha große landwirtschaftliche Fläche inklusive eines angrenzenden alten Schlosses erworben und mit der Realisierung von „Fontana“ begonnen. Das parkähnliche Konzept sah von Anfang an eine deutliche Abgrenzung zur Umgebung hin vor und sollte die Präferenzen hoher und höchster gesellschaftlicher Schichten ansprechen, was Wohnen und Freizeitgestaltung betrifft. So finden sich heute ein eigens angelegter Badesee, ein weltweit bekannter 18-Loch Golfplatz, ein großräumiges Clubhaus mit gehobenem gastronomischen Angebot, Outdoor- und Indoortennis sowie ein Fitnessclub auf dem Gelände. In einer großzügigen, äußerst gepflegten Parkatmosphäre sind in bislang drei Bauphasen ca. 100 Einfamilienhäuser und mehr als 140 Appartementwohnungen errichtet worden, von denen zwei Drittel als Hauptwohnsitz genutzt werden, mehrheitlich von österreichischen Haushalten. In der Firmenzentrale sind ungefähr 140 Menschen beschäftigt, davon 60 Ingenieure in der F&E-Abteilung.

Nicht nur das Konzept der Anlage ist besonders, auch die Rolle der kommunalen Verwaltung entsprach nicht den üblichen Vorgehensweisen: Magna stellte zur Bedin-

gung, die Fläche nur als Ganzes zu erwerben und darauf nach *eigenen* Bebauungs- und Gestaltungsregeln Gebäude und Freiflächen entwickeln zu können. Lediglich bei der Maximalzahl der dort zu errichtenden Wohneinheiten (400) hatte die Gemeinde ein gewisses Mitspracherecht.

Mitte der 1990er Jahre wurde Fontana nach relativ kurzer Bauzeit eröffnet und seither findet sich am westlichen Ortseingang des ehemaligen Straßendorfes Oberwaltersdorf eine Siedlungsgroßstruktur, die sowohl maßstäblich als auch strukturell kaum etwas mit dem Rest des Ortes zu tun hat und allgemein wohl ihresgleichen sucht in den Stadtregionen des westlichen und mittleren Europas.

3. Konzept und Organisation von Fontana

Schon das Betreten, besser gesagt, Befahren des Geländes vermittelt dem Besucher das Gefühl, dass es sich hier um eine nicht alltägliche Anlage handelt. Eine kleine, stark gewölbte Brücke führt über eine Art Wassergraben, der von einem romantisch anmutenden Wasserfall gespeist wird, daneben prangt das „Wappen“ von Fontana auf einer Natursteinmauer, und ein Hinweisschild macht darauf aufmerksam, dass es sich beim Folgenden um eine „Controlled Area“ handelt (vgl. Abb. 2).

Bald gelangt man an einen nett gestalteten Kreisverkehr, der als Verteiler für die drei verschiedenen „funktionalen Inseln“ Fontanas dient (vgl. Abb. 3): Die Europazentrale von Magna nimmt einen kleinen Teil am östlichen Rand der Anlage ein und ist durch eine separate Zufahrtsstraße erschlossen, die entlang des privaten Schloss-Grundstücks von Frank Stronach verläuft. Weites, gepflegtes Abstandsgrün schafft genügend Distanz zur Wohnsiedlung, so dass die funktionale, aber auch die atmosphärische Trennung zweifelsfrei erkennbar sind. Die relativ abgesonderte und in städtebaulicher Hinsicht wenig repräsentative Situierung der Unternehmenszentrale unterstreicht die Freizeitorientierung des Konzepts, denn es soll weder bei Bewohnerschaft noch bei Besuchern der Eindruck entstehen, es handle sich beim Rest der Anlage um ein „Anhängsel“ des Magna-Sitzes oder gar um eine Art Werkssiedlung.

Der Freizeitbereich von Fontana wird vom Clubhaus dominiert und dem direkt anschließenden Badensee. Säulen säumen den mit einer Rampe zusätzlich in Szene gesetzten Eingangsbereich; die postmoderne Schaufassade lässt Assoziationen in der Spannweite zwischen der Fernsehserie „Dallas“ und einem romantischen europäischen Herrensitz problemlos zu. Das Clubhaus ist nicht nur der städtebauliche Fixpunkt des Sport- und Freizeitbereiches, sondern auch der funktionale: In ihm finden sich gehobene Gastronomie, Fitnessstudios, Schwimmbäder, Golf-Shops und dergleichen. Im Gegensatz zum Badensee ist das Clubhaus frei zugänglich und steht – ebenso wie der Golfclub – jedem offen, der es sich leisten kann oder mag. Der Parkplatz vor dem Clubhaus ist für große bis sehr große Events ausgelegt, wie die jährlich stattfindenden „Austrian Golf Open“. Eine Tennisanlage gegenüber dem Clubhaus rundet das Sportangebot in Fontana ab.



Abb. 3:
Plan Fontana.

Die Wohnsiedlung bildet die dritte funktionale Einheit der Anlage und ist zwischen „Sport“ und „Unternehmenszentrale“ platziert. Hier ist „großzügiges Wohnen in der Landschaft“ das dominierende Leitmotiv, und so reihen sich in einer organischen Form, die an zwei Nieren erinnert, die Einfamilienhäuser aneinander, während dazwischen die Appartementgebäude kleine kompakte Einheiten bilden. Aufgrund der durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 1.000 m² und den jeweils mittig auf den Flächen platzierten Gebäuden scheint hier das suburbane Ideal vom freistehenden Einfamilienhaus im Grünen mit Leichtigkeit verwirklicht.

Um die homogene Ästhetik in der Anlage erhalten zu können, verpflichten sich die Käuferinnen und Käufer von Baugrundstücken vertraglich, bestimmte Gestaltungsregeln einzuhalten. Diese betreffen das Äußere der Gebäude: Versteckte Regenrinnen, Portiken im Eingangsbereich, Blendbögen und andere Schmuckelemente für die Fassaden können (bzw. müssen) aus einem Gestaltungskatalog ebenso ausgewählt werden wie die Außenfarbe des künftigen Wohnhauses. Die Vorgartenbereiche sind zur Straße hin offen, kein Zaun oder eine Hecke versperren den Blick auf das Haus. Im Zusammenspiel mit den relativ breiten Straßen unterstützt dies den Effekt der Weitläufigkeit

und Offenheit. Ein Blick auf die für Fontana charakteristische Dachlandschaft zeigt die dafür geltenden Gestaltungsvorgaben: Walmdächer, eine Vielzahl an Gesimsen und Kaminen prägen sich auch hier dem Betrachter ein.

Will man ein Baugrundstück in Fontana erwerben, so unterscheidet sich das in einigen Punkten vom Kauf eines Grundstücks in gewöhnlichen Baugebieten. Zwar ist es jedem freigestellt, einen eigenen Architekten mit dem Entwurf des künftigen Eigenheims zu beauftragen, dieser muss sich jedoch genau an die erwähnten Gestaltungsregeln halten. Zur Überprüfung dessen und zu Beratungszwecken beschäftigt Fontana seit Anbeginn einen eigenen Architekten. Als erste Ansprechpartnerin steht den Interessenten eine Immobilienmaklerin zur Verfügung. Hat man sich für ein Grundstück entschieden, so ist es darüber hinaus erforderlich, eine Kaution in Höhe von ca. 70.000 Euro zu hinterlegen (variiert je nach Grundstücksgröße), die garantieren soll, dass die Errichtung des Gebäudes innerhalb von zwei Jahren abgeschlossen wird – aus Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft. Auch wenn die Quadratmeterpreise der Grundstücke mit ca. 200 € sogar unter den Durchschnittspreisen der guten Lagen im Süden Wiens liegen, so tragen die Kaution, die Größe der Grundstücke (mindestens 850 m²) und die Mehrkosten, die durch die Gestaltungsregeln entstehen, dazu bei, dass der Bau eines Wohnhauses in Fontana nicht jedem „Häuslbauer“ vergönnt sein dürfte.

Im Gegensatz zu den jeweils individuell vergebenen Grundstücken für Einfamilienhäuser werden die Eigentumswohnungen in den Appartementhäusern mit fixen Grundrissen entworfen. Nur die Kundschaft der ersten Stunde hatte noch die Möglichkeit, auf deren Gestaltung Einfluss zu nehmen. Mit Wohnungsgrößen zwischen 40 und 160 m² sprechen die gut 130 „Luxusappartements“ (so die Bezeichnung auf der Website des Unternehmens) sowohl Zweitwohnungsbesitzer als auch Haushalte an, die ihren Hauptwohnsitz in Fontana etablieren wollen.

Für die Pflege und Instandhaltung der öffentlichen Grün- und Freiflächen müssen die Haushalte in Fontana einen jährlichen Beitrag entrichten, im Gegenzug dafür sieht man auch stets einige Menschen, die mit Arbeiten in diesen Bereichen beschäftigt sind. Rabatte werden den Bewohnerinnen und Bewohnern gewährt, wenn sie sich für eine Mitgliedschaft im Golf- oder Fitnessclub interessieren. Sie sind auch zur kostenlosen Benutzung des Badesees berechtigt, der ansonsten nur Mitgliedern der Clubs oder Gästen der Bewohnerschaft zur Verfügung steht.

Aufgrund der hermetischen, nach Innen hin ausgerichteten Konzeption der Anlage, die darüber hinaus auch komplett umzäunt ist, könnte leicht der Eindruck entstehen, es handle sich um eine Art Gated Community. Doch weder gegenwärtig ist Fontana, noch wird es in absehbarer Zukunft eine geschlossene Wohnsiedlung werden, da es einige rechtliche Hürden gibt, die kaum zu überwinden sein dürften: Zunächst befinden sich die Straßen innerhalb der Anlage in Gemeindebesitz und müssten erst von der Kommune erworben werden. Dies würde einen einstimmigen Beschluss aller in Fontana lebenden Haushalte erfordern, einschließlich aller damit verbundenen individuellen Kosten

und Verwaltungsakte wie Grundbuchänderungen etc. Doch neben dem verwaltungstechnischen und finanziellen Aufwand sind weder von Seiten des Managements noch bei der Mehrheit der Haushalte diesbezügliche Wünsche festzustellen,³ und so bleibt Fontana trotz der städtebaulich durchaus dafür geeigneten Grundstrukturen weiterhin eine „offene“ Siedlung, die den Zugang *subtil* beschränkt durch symbolische Elemente wie den erwähnten stark inszenierten Eingangsbereich oder auch die – nur auf den ersten Blick geschlossene – Umzäunung des Geländes.

4. „Neues Wohnen“ in altem Ambiente – Stil und Atmosphäre

Besonderes Augenmerk verdienen die städtebauliche Ästhetik und der Baustil von Fontana. Wobei es schwierig ist, von *dem* Baustil zu sprechen, denn der Griff in die gestalterische „Zitatekiste“ erfolgte oft und ohne auf den ersten Blick erkennbare Zusammenhänge zwischen den einzelnen Gebäudekategorien: Appartementshäuser, Einfamilienhäuser, das Clubhaus oder die Unternehmenszentrale sind zwar alle in einem Stil gehalten, der „auf alt gemacht“ ist und definitiv als Statement gegen „modernes“ Bauen gelesen werden kann. Für sich genommen lassen die Gebäude aber zahlreiche Assoziationen zu, wie aus den Gesprächen mit Mitarbeitern, Familien oder Berichten über Fontana deutlich wird. Die Spannweite reicht von „Häuser im Florida-Stil“ über „französisches Landhaus“ hin zu „eher dieser Jugendstil“.

Dennoch bildet die Anlage eine atmosphärisch-ästhetische Einheit, nicht zuletzt weil die *building codes* im Zusammenspiel mit der Großzügigkeit der Freiflächen trotz der geringen baulichen Dichte eine enorm hohe visuelle Dichte erzeugen. Die Lesbarkeit Fontanas und seine „Einheitlichkeit“ werden darüber hinaus unterstützt durch die im Gestaltungskatalog festgelegte Auswahl an Fassadenfarben.

Weder in den Vereinigten Staaten noch irgendwo in Europa ließen sich eindeutige historische Vorbilder für den Stil(mix) Fontanas finden, aber genau das zeichnet postmoderne Architektur ja auch in vielen Fällen aus: Die Fassaden mit ihren pseudo-historischen Zitaten lassen verschiedenste Interpretationen zu, und jeder Betrachter kann sich in irgendeiner Form in so einem Anblick wiederfinden. Dies sagt zwar noch nichts über die jeweilige Qualität eines solchen Gebäudeentwurfs aus, macht aber aufgrund der symbolischen und thematischen Aufladung einen Gutteil der lokalen Atmosphäre aus. Dies ist, im Hinblick auf den jeweils subjektiv „gefühlten Sozialraum“,⁴ ein sehr wichtiger Aspekt, wenn wir verstehen wollen, wie und weshalb gebaute Umwelt von deren Nutzern mit bestimmten Assoziationen oder Wahrnehmungen in Verbindung ge-

3 P. Görgl (s. A 2), S. 241.

4 A. Hahn, Von der Aufmerksamkeitsbereitschaft für die „zwischenstädtische“ Lebensform. Überlegungen zu einer qualitativen Stadtforschung, in: Ausdruck und Gebrauch, Dresdner wiss. Halbjahreshefte für Architektur, Wohnen, Umwelt, Heft 3, S. 78.



Abb. 4: Wohnhäuser in Fontana.

bracht wird. Letztlich trägt ein „bedeutungsstarker Raum“⁵ wie Fontana ganz entscheidend zur räumlichen Identitätsbildung bei – einem Ziel, das an sich jeder städtebauliche Entwurf vor Augen haben sollte.

Über die Schönheit oder die Notwendigkeit von Risaliten, Portiken und Fassadenschmuck lässt sich trefflich streiten. Im Falle Fontanas scheint aber die Frage spannender, welcher Effekt durch deren konsequenten Einsatz erzielt wird und welche Botschaften damit vermittelt werden sollen. Durch die gesamte Konzeption und Gestaltung entsteht ein Eindruck des Soliden, des Bewährten und auch des Herrschaftlichen. Insofern könnte das oben erwähnte, in der Fontana-Ästhetik mitschwingende Statement gegen „modernes Bauen“ auch wie folgt gedeutet werden: „Hier wurden keine Experimente gemacht. Hier können Sie in vertraut-luxuriöser Atmosphäre in wertigen Gebäuden wohnen.“ Um mit Detlev Ipsen zu sprechen, handelt es sich beim Stil der Gesamtanlage sowie der einzelnen Gebäude in Fontana um ganz eindeutige „Symbole territorialer Verfügung“,⁶ die als Unterscheidungsmerkmal gegenüber der „Außenwelt“ fungieren. Bedenkt man, dass schon vor mehr als einhundert Jahren die damalige Mittelschicht Wohngebäude im klassizistischen Stil oder Jugendstil bevorzugte, um sich von den anderen Teilen der Gesellschaft abzuheben,⁷ so kann man sich des Eindrucks kaum erwehren, dass man mit dem umgesetzten historisierenden Stil in Fontana auf altbewährte Distinktionsmittel zurückgegriffen hat.

5 D. Ipsen, *Ort und Landschaft*, Wiesbaden 2006, S. 135.

6 Ebda., S. 45.

7 Ebda., S. 48.



Abb. 5: Apartmentgebäude in Fontana.

Lassen wir zum Abschluss dieser Gedanken noch einige Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung zu Wort kommen und lesen wir, wie sie über die ganz spezielle Ästhetik der Anlage denken.⁸ Herr Mahler, der schon an einigen anderen Orten im Wiener Umland ein eigenes Haus erbaut und bewohnt hat, bezeichnet Fontana als „offener“ und „schöner“, weil sich im Gegensatz zu vielen anderen Wohnsiedlungen die Menschen nicht durch eine „grüne Wand“ abgeschildert haben.⁹ Räumlich und emotional macht es die Gestaltung Fontanas der Bewohnerin Frau Neusiedler leicht, „Drinne“ und „Draußen“ unterscheiden zu können.¹⁰ Ähnliche Statements hört man oft, wenn man mit Menschen spricht, die in Fontana leben. Durch die klare Gestaltung und die klare Abgrenzung zur „Außenwelt“ beschreiben sie nicht nur den identifikatorischen Mehrwert, der dadurch entsteht, vielmehr wird Fontana an sich Teil ihres Wohnraums – mit anderen Worten: Ihr Wohnen hört nicht jenseits der eigenen vier Wände auf, sondern trägt sich gefühlsmäßig in die Anlage hinein.

Frau Ruhlos ist das „eigentlich zu viel Zuckerbäcker“ und im Hinblick auf das Besondere der Anlage kommt es ihr darauf an, dass ihre Kinder nicht in einer „Scheinwelt“ aufwachsen.¹¹ Frau Milstätter hingegen konnte sich von Beginn an sehr mit dem Stil der Siedlung identifizieren und liefert gute Argumente für die Vorteile einer solchen Gestaltung, aber auch für deren Nachteile: „Das ist herrlich, ich hab’ das gerne, also ich hab’

8 Alle Namen der Bewohnerinnen und Bewohner sind geändert.

9 P. Görgl (s. A 2), S. 119.

10 Ebda., S. 138.

11 Ebda., S. 171, 179.

auch gerne diese Gleichheit, ich bin sehr ein Systemmensch, ich hab's gerne, wenn alles geordnet ist [...] Und die Häuser [...] sie sind ja nicht gleich, es ist ja nur der Stil gleich. Ich bin auch in einer Firma mit einer Uniform [...] ich hab das ganz gern, wenn das ein Bild ist. Das ist für mich harmonisch, aber es kann für jemanden anderen der Horror sein. Der würde sagen, mir ist es hier zu eng.“¹²

Niemand ist alleine aufgrund der äußeren Gestaltung nach Fontana gezogen, manche wurden sogar eher abgeschreckt davon. Und dennoch, so ergibt die genauere Analyse der Gespräche, hat der Stil bei allen Menschen implizit eine Rolle gespielt bei der Entscheidung für Fontana – und sei es nur, weil die Anlage insgesamt einen homogenen oder aufgeräumten Eindruck macht.

5. Exklusiver Anspruch – mangelnde Ausführung

Was Verkauf und Herstellung der Wohnhäuser betrifft, sah das ursprüngliche Konzept des Unternehmens vor, als Komplettanbieter aufzutreten. Dies wurde in der Anfangsphase auch so umgesetzt, nach einigen Komplikationen und gerichtlichen Konsequenzen zog man sich aber aus dem aktiven Baugeschäft für die Fontana-Einfamilienhäuser zurück und beschränkte sich auf den Verkauf der Grundstücke.

Bis in die ersten Jahre des neuen Jahrtausends hinein übernahm der „Hausarchitekt“ von Fontana die komplette Planung der Einfamilienhäuser und die Bauarbeiten wurden an ausgesuchte Unternehmen oder deren Subunternehmer vergeben. Dies führte jedoch nach einiger Zeit zu einer Reihe von Problemen, da in vielen Häusern jener ersten Fontana-Generation nach kurzer Zeit erhebliche Baumängel auftraten: Montagefehler bei den Dächern, mangelhafte Isolierungen in den Obergeschossen der Häuser, Probleme mit der Haustechnik und die Verwendung „billiger“ Materialien in den Außenbereichen trugen zur Verärgerung vieler Haushalte bei. Eine kurzfristige Behebung der Mängel erwies sich problematisch, da das Bauunternehmen, das den größten Anteil der betroffenen Gebäude errichtet hatte, in der Zwischenzeit in Konkurs geraten war.¹³ In einigen Gesprächen mit Bewohnerinnen und Bewohnern solcher Häuser wurde nicht nur die schlechte Bauausführung an sich bemängelt, sondern vor allem auch der anfängliche Umgang des Managements mit diesem Problem. Frau Ruhlos beschreibt die Situation damals so: „Wir sind eingezogen und haben im ersten Jahr schon im ersten Stock nur 17 Grad zusammengebracht im Schlafzimmer. Und dann ist das übliche gekommen: ‚Alle anderen haben kein Problem, nur Sie, Sie sind ja Querulanten, weil Sie sind ja Jurist.‘“¹⁴ Auch Frau Horn berichtet aus dieser Zeit von ähnlichen Problemen und dem anfangs etwas zu ungestümen Auftreten der Verantwortlichen, das letztlich wohl auch dazu bei-

¹² Ebda., S. 203

¹³ Vgl. Aussendung der APA-OTS vom 19.08.2001. (www.ots.at/presseaussendung...).

¹⁴ P. Görgl (s. A 2), S. 173.

getragen hat, eine Gemeinschaftsklage einzureichen: „Man hat halt nur manchmal das Gefühl, also wie die das rübergebracht haben, so wie: sie schenken einem etwas. Und da streich’ ich schon mein Verständnis, wenn ich ein Haus um – was weiß ich – zweiundzwanzig Millionen [Schilling] kauf’, dann möchte ich nachher nicht diskutieren, wenn das Haus also vier, fünf Jahre alt ist, und es gibt so gravierende Baumängel.“¹⁵

Da die Wohnhäuser zahlreicher Familien dieselben Baumängel aufwiesen und die Menschen ähnliche Erfahrungen mit dem zu Beginn offensichtlich unglücklichen Konfliktmanagement der Fontana Liegenschaftsverwaltung machen mussten, wurde schließlich eine Sammelklage eingereicht und als Konsequenz sämtliche Baumängel auf Kosten des Investors behoben. Um das Image des Projekts Fontana, das in der Anfangsphase ohnehin nur recht schleppend angelaufen und von der Öffentlichkeit teilweise recht kritisch beäugt worden war, nicht nachhaltig zu schädigen, begannen die Ausbesserungsarbeiten in weiterer Folge rasch und schließlich zur Zufriedenheit der betroffenen Bewohnerschaft, die für die Dauer der Mängelbehebung auf Kosten des Unternehmens in gehobenen Hotels im südlichen Wiener Umland untergebracht worden war – teilweise bis zu vier Wochen.

Aufgrund dieser Erfahrungen zog sich das Unternehmen aus der Rolle des Komplettanbieters zurück und beschränkt sich seither auf Einreichplanung sowie Kontrolle der vertraglich festgelegten Gestaltungsregeln.

Doch auch darüber hinaus gab es zu Beginn einige Konfliktpunkte und Auseinandersetzungen, die vor allem den rigiden Gestaltungsregeln geschuldet waren, wie Bewohnerin Frau Ruhlos zu berichten weiß, der zunächst untersagt worden war, an der Südseite ihres Hauses Sonnenschutz-Jalousien anzubringen: „Das ist halt das Kinderzimmer, das ist, das kriegt 33 Grad, nicht? Und dann haben’s wir halt so gekauft und die Rollos nachträglich rauf g’hängt, was dann nicht mehr so schön ist. Was dann auch technisch ein Problem war, die anzubringen. Aber ich muss ja hier leben, ja? [...] Wenn der Stronach ein Museum haben will, soll er sich’s sonst wo hinbauen.“¹⁶

Jene Konflikte und Auseinandersetzungen haben sich im Laufe der Jahre weitgehend gelegt und man könnte sie als notwendige Lernphase vor allem für die Liegenschaftsverwaltung betrachten.

Trotz der negativen Erlebnisse einiger Familien in Bezug auf die Qualität der Gebäude oder des zu Beginn etwas unglücklichen Konfliktmanagements sind auch diese durchaus zufrieden mit dem Wohnen in Fontana. Insgesamt herrscht eine geringe Fluktuation in der Anlage, und auch nach mehr als zehn Jahren ihrer Existenz stehen nur selten einzelne Häuser zum Verkauf. Das Wohn- und Siedlungsexperiment Fontana scheint die „kritische Phase“ gemeistert zu haben.

15 Ebda., S. 157.

16 Ebda., S. 172.

6. Beziehungen der Fontana-Bewohner zu Oberwaltersdorf und zur Stadt Wien

Neben den Wohnerfahrungen in der Siedlung selbst und der Organisation des Alltags, die hier aus Platzgründen nicht behandelt werden können, ist es spannend, sich einmal näher anzusehen, welche Beziehung die Menschen zum Ort Oberwaltersdorf aufgebaut haben bzw. welche Rolle die Metropole Wien für sie spielt.

Wenn es um die Verflechtungen mit der Gemeinde Oberwaltersdorf geht, so fallen diese recht unterschiedlich aus. Junge Familien, deren Kinder den dortigen Kindergarten oder die Volksschule besuchen, haben naturgemäß eine engere, durchaus positive Beziehung zum Ort. Allerdings kann sich das schnell ändern, wenn die Kinder älter geworden sind und andernorts eine höhere Schule besuchen. Denn außer der notwendigen Nahversorgung hat Oberwaltersdorf nicht viel zu bieten. Allein Frau Ledger genießt ab und an das Essen in einem Gasthaus dort,¹⁷ sonst scheint das Statement von Frau Ruhlos auch anderen Bewohnern aus der Seele zu sprechen: „Aber der Ort [...] also man kommt schon in Gegenden, auch hier in Oberwaltersdorf, das sind schon eigenartige Siedlungen, aber das war halt der Baustil in den 60er Jahren, da haben halt die Leut' ihre Fassaden mit Eternit verkleidet. [...] Also ich würde hier am Abend nicht bummeln gehen. Leider nein. Wir hatten kurzzeitig ein Kindermädchen aus dem Ort, [...] die hat mir halt so ein bissl die Insidergeschichten erzählt, ja, ist nett, wenn man's weiß, tut aber auch nicht weh, wenn man's nicht weiß.“¹⁸ Weder der Ort noch die Dorfgemeinschaft spielen für sie offenbar eine wichtige Rolle.

Ganz anders haben sich Frau Milstätter und ihr Mann auf das neue Wohnumfeld eingelassen, haben ihre Interessen „aufs Land verlegt.“ Sie haben die Erfahrung gemacht, dass man über die Kinder mit vielen netten Menschen aus Oberwaltersdorf in Kontakt kommt. Darüber hinaus hat die Überschaubarkeit des Ortes auch noch viele andere Vorteile: „Es ist ein bissl so wie früher, in der Bäckerei kennen's dich, wenn du kein Geld hast, das geht, dann zahlst du morgen, [...] ich liebe es, da draußen zu wohnen.“¹⁹

Egal ob man das „Dorf“ in der Nähe gering schätzt oder „liebt“ – für niemanden jedenfalls war Oberwaltersdorf ein ausschlaggebender Grund, sich in Fontana niederzulassen. Die Menschen haben es erst in der Zeit nach ihrem Einzug für sich entdeckt und in der Folge ein Urteil gebildet. Die Nähe zum „Dorf“ als sozialräumliche Einheit mit allen damit verbundenen lokalen Netzwerken etc. spielt keine Rolle; man nimmt sich in sozialer Hinsicht, was man „braucht“, ohne sich selbst allzu sehr in das dörfliche Gefüge und Gemeinwesen einzubringen. Dies ist aber kein Fontana-typisches Phänomen, sondern eine in wahrscheinlich allen Stadtregionen zu beobachtende Folgeerscheinung von Suburbanisierung.

¹⁷ Ebda., S. 151.

¹⁸ Ebda., S. 182.

¹⁹ Ebda., S. 206.



Abb. 6: Ortsmitte Oberwaltersdorf.

Ein Umzug bedeutet jedes Mal mehr oder weniger einen biographischen Einschnitt. Die Entscheidung, sich in Fontana ein Haus zu bauen bzw. zu kaufen war bei vielen Interviewten verbunden mit der Gründung einer Familie oder stand am Ende des Erwerbslebens, um sich einen attraktiven Alterswohnsitz einzurichten. Aus Wohnbiographien wie diesen können wir lernen, dass es wohl für jede Lebensphase sowohl die passende Wohnform als auch den passenden Wohnort gibt – auch wenn man ihn möglicherweise erst nach einigem Suchen und eventuellen Rückschlägen findet.

Lassen wir wieder Frau Milstätter zu Wort kommen: „Ich hab’ in Wien gewohnt und ich sag’ ihnen, ich würde nicht mehr in Wien wohnen wollen. Nie mehr. Ich bin irrsinnig gern dort, ich bin auch immer wieder gern in der Stadt. [...] Ich hab’s irrsinnig gern, wenn’s ruhig ist. [...] Aber alles hat seine Zeit. Wie ich 18,19,20,21 war und du hättest mir gesagt, dass ich hier rausziehen muss, hätt’ ich dich gefragt, was ich da soll, da draußen.“²⁰

Ihre Aussage steht exemplarisch für viele Fontana-Bewohner und ihre aktuelle Beziehung zu Wien. Alle der Befragten haben in der Hauptstadt gewohnt, manche sind dort geboren, andere lebten während des Studiums und der ersten Berufsjahre in der Stadt. Für viele der Nicht-Wiener stand von vornherein fest, dass die Stadt nicht die letzte ihrer Wohnstationen sein würde, manchmal auch deswegen, weil sie die Großstadt als sehr kinderfeindlich erlebten und dies ihrem eigenen Nachwuchs nicht zumuten wollten.

20 Ebda., S. 207.



Abb. 7: Wohnhäuser Gartenansicht.



Abb. 8: Appartmentgebäude.

Letztlich handelt es sich bei den meisten Befragten um „typische“ Biographien von Suburbaniten, die um die Geburt des ersten Kindes einen Wohnort im Grünen suchten und der Stadt den Rücken kehrten. Doch entsprechen viele der interviewten Mütter nicht dem Klischee der „grünen Witwe“, dem Bild der „typisch suburbanen“ Hausfrauen, die sich nach der Geburt der Kinder um nichts anderes mehr kümmern als den Haushalt. In Fontana finden sich Beispiele von Familien, die dem klassischen Rollenmuster nicht mehr folgen und junge Mütter mit dreijährigen Kindern, die mindestens einen Tag in der Woche in ihrem alten Unternehmen arbeiten, um nicht den Anschluss im Berufsleben zu verlieren. Zu diesem Zwecke wurden z.B. Fahrgemeinschaften eingerichtet, in denen sich die jungen Eltern gegenseitig unterstützen, um auch den beruflichen Verpflichtungen nachgehen zu können. Insofern hat deren „klassische“ suburbane Biographie durchaus eine wichtige Modifizierung erfahren.

Das Verhältnis der Menschen zu Wien ist aber in keinem Fall von Abneigung oder Widerwillen geprägt. Manche der Eltern entdecken gar die Vorzüge der Großstadt mit ihrem Kulturangebot wieder neu, sobald ihre Kinder etwas älter geworden sind. Außerdem erfordert es der Beruf oft ohnehin, täglich nach Wien zu pendeln. All dies fasst Frau Horn zusammen, wenn sie sagt, weshalb Fontana für sie der nahezu ideale Wohnort ist: „Nein, also das wird jetzt unser Lebensmittelpunkt, und da bleiben wir auch hier. Es sind die sozialen Kontakte, es ist die Nähe zu Wien, man kann Kulturelles annehmen, man ist in einer halben Stunde drinnen, man ist aber trotzdem am Land, und das ist schon ein großer Vorteil.“²¹

Ganz im Gegensatz zu Immobilienmaklern, die mit Fontana zu tun haben oder Beschäftigten der Liegenschaftsverwaltung, vernimmt man von den Bewohnerinnen und Bewohnern nur äußerst selten Vergleiche Fontanas mit dem „Alten Wien“, was die Ästhetik der Anlage betrifft. Bei den Familien bestimmen alltagspraktische Erwägungen und die damit verbundenen eigenen Wohnerfahrungen und Einschätzungen ihre Ur-

21 Ebda., S. 165.

teile und keine (Pseudo-)Nostalgie, wenn es um die Wahl des passenden Wohnortes geht. Die Vermarkter hingegen bedienen und bedienen sich dieser Klischees ganz bewusst, um Fontana, das aus dem „Nichts“ entstand, keine Vergangenheit hatte und somit auch keine *Patina* vorweisen konnte, mit dem gewohnten, geschätzten und bewährten Bild des alten, herrschaftlichen Wiens „aufzupolieren“.

7. Fazit

Handelt es sich bei Fontana um eine hochgradig inszenierte Scheinwelt, die sich zahlreicher Versatzstücke bedient, denen man den Stempel „alt“ oder „herrschaftlich“ aufdrücken kann? Kann man mit Umberto Eco von einem „hyperrealen“ Ort sprechen?²² Dies mag dem externen Betrachter auf den ersten Blick als eine durchaus korrekte Bezeichnung für Fontana erscheinen, aber bei näherer Betrachtung muss ein Urteil wie dieses relativiert werden: Auch wenn kaum eine andere Wohnsiedlung solchermaßen konsequent durchgestaltet und in ein Lifestyle-Konzept integriert ist wie Fontana, so handelt es sich doch um einen ganz konkreten und „begreifbaren“ Ort, den sich die dort lebenden Menschen sozial und räumlich angeeignet haben. Hier widerfuhren und widerfahren ihnen Geschichten, haben sie *ihr* Fontana mit je eigenen Deutungen und Bedeutungen aufgeladen. Und sie sind sich bewusst, dass sie in einer *besonderen* Siedlung leben.

Durch das homogene Gesamtbild entsteht ein hoher identifikatorischer Mehrwert, wie er in den meisten suburbanen Wohnsiedlungen (auch solchen der Oberschicht) aus den 1950er bis frühen 1990er Jahren kaum zu finden ist. Gerade durch die bewusste Uniformität im Inneren hebt sich Fontana – von vielen Bewohnern als sehr positiv bewertet – deutlich vom siedlungsstrukturellen Einerlei ab und schafft durch verschiedene bildhafte, räumliche und assoziative Elemente das, was man eine „unverwechselbare Adresse“ nennen könnte. Entsprechend ihrer im Vergleich meist überdurchschnittlichen ökonomischen und sozialen Ressourcen finden die Bewohner dort genau den Wohnstandort, der ihren Präferenzen und Wahrnehmungen entspricht. Das „auf alt“ gemachte Ambiente spielt dabei insofern eine Rolle, als dass es jener Stil ist, der in der gesamten Anlage konsequent durchgehalten wird. Aber nur die allerwenigsten haben sich bewusst wegen des „Looks“ für Fontana entschieden – andere, alltagspraktische Gründe stehen über ästhetischen Erwägungen.

Auch wenn die Grundmotive derer, die nach Fontana gezogen sind, allgemein kennzeichnend für Prozesse der Wohnsuburbanisierung sind, so äußern sie sich in Fontana aber in einer gänzlich neuen Qualität. Vielleicht wurde, zumindest was das äußere Erscheinungsbild betrifft, dort so etwas wie die „archetypische“ suburbane Wohnsiedlung geschaffen.

22 U. Eco in D. Ipsen (s. A 5), S. 52.

Wie verhält es sich mit den Beziehungen zum Dorf oder zur Hauptstadt Wien? Interessant ist, dass die Menschen bei ihren Erzählungen über ihr Wohnen zunächst nicht zwischen den administrativen oder wissenschaftlichen Raumeinheiten „Stadt“, „Gemeinde“, „Dorf“, „Suburbia“ unterscheiden. Zum einen ist dies natürlich Ausdruck dafür, dass die (Sozial-)Wissenschaft ihre Begriffe meist erst im Nachhinein über bestimmte Phänomene stülpt. Andererseits zeigt das aber deutlich, dass sich die Menschen große Teile der Stadtregion angeeignet haben, ohne besonders auf irgendwelche Grenzen zu achten, um Beruf, Bildung, Freizeit, Kultur etc. nachzugehen: Im Alltag ist sowohl organisatorisch als auch wahrnehmungstechnisch „alles im Fluss“ und eine administrative Einheit spielt dabei kaum eine Rolle im je individuellen lebensweltlichen „Referenzsystem“.²³

Auf der anderen Seite differenzieren die Menschen sehr wohl zwischen Stadt und Land, wenn sie über ihre Wohnbiographien sprechen, und nahezu alle kommen zu dem Schluss, dass ihr derzeitiger Wohnort Fontana am besten zu ihrer momentanen Lebenssituation passt. Dies lässt aber nicht den Umkehrschluss zu, dass aus den in der Stadt gesammelten Wohnerfahrungen eine Art Stadtfeindschaft geworden ist – ganz im Gegenteil, man genießt offenbar schon die bloße Existenz der Stadt mit all den nahen historischen, kulturellen und beruflichen Angeboten oder ihren Konsumverlockungen. Egal wie oft der Alltag die Menschen aus Fontana nach Wien bringt, neben jener besonders gestalteten Wohnsiedlung scheint die Bundeshauptstadt der zweite wichtige „Identifikationsraum“²⁴ für die Bewohnerinnen und Bewohner zu sein.

23 Vgl. D. Ipsen (s. A 5), S. 137.

24 Ebda.

Altstadtwohnen - neu betrachtet¹

1. Vorbemerkungen

„Altstadtwohnen – neu betrachtet“, heißt mein Thema. „Neu betrachtet“ steht hier im Sinne des angelsächsischen „Revisited“, und revisited wird hier ein alter Vortrag, den mein Mann Martin Greiffenhagen in den 1980er Jahren unter dem Titel „Wohnen in der alten Stadt“ bei der Arbeitsgemeinschaft Die Alte Stadt gehalten hatte.² Wir hatten den Vortrag damals gemeinsam erarbeitet, wenige Jahre nach der Restaurierung eines 500 Jahre alten Esslinger Handwerkerhauses und unserem darauf erfolgten Umzug aus einer Stuttgarter Halbhöhenlage in die Esslinger Altstadt.

Die Organisatoren der Internationalen Städtetagung „Neues Altstadtwohnen“ in St. Pölten 2009 baten mich, nach 20 Jahren den Text von damals noch einmal hervorzuholen und daraufhin durchzusehen, welche der Eindrücke und Urteile aus den 1980er Jahren aus meiner heutigen Sicht immer noch gelten und über mein heutiges Wohnen noch einmal neu zu reflektieren.

Ich bleibe für die Neubearbeitung bei der Gliederung von damals und damit auch bei den damals entwickelten Kriterien für die Beurteilung unseres Lebens und Wohnens mitten in der Esslinger Altstadt. Wo meine Einschätzung gleich geblieben ist, übernehme ich den alten Text zum Teil wörtlich. Insbesondere aber will ich diejenigen Punkte ausführlicher darstellen, die ich aus heutiger Sicht anders beurteile als damals.

Eine weitere Vorbemerkung ist nötig: Ich wohne nicht mehr, wie damals, im Heppächer 13. Nach dem Tod meines Mannes vor fünf Jahren zog ich aus dem alten Handwerkerhaus aus, das ich mit meinem Mann zusammen so gut saniert hatte, dass wir den Peter-Haag-Preis des Schwäbischen Heimatbunds, heute „Denkmalpreis Baden-Württemberg“, dafür bekamen. Ich verließ das Haus, um in ein anderes Haus umzuziehen, das direkt gegenüber im Heppächer 12 liegt. Es sollte meinem Mann und mir als Alterswohnsitz dienen – das alte Haus ist nämlich 4 Meter breit, 10 Meter tief und, mit dem voll genutzten Keller und Dachstock, sechs Stockwerke hoch: also nicht gerade das, was man altengerecht nennt. Auch das „neue Haus“, ein früheres Weingärtnerhaus, ist

1 Schriftliche Fassung eines Vortrags auf der Internationalen Städtetagung der „Arbeitsgemeinschaft Die alte Stadt“ vom 7.-10. Mai 2009 in St. Pölten/Österreich zum Thema „Neues Altstadtwohnen“.

2 Der Vortrag wurde anschließend auch in der Zeitschrift „Die Alte Stadt“ veröffentlicht: M. Greiffenhagen, Wohnen in der alten Stadt, in: Die alte Stadt 15. Jg. (4/1988), S. 387-396.

denkmalgeschützt und wurde – diesmal von mir und meinem neuen Lebensgefährten – unter strenger Beachtung von Denkmalrichtlinien in den letzten Jahren restauriert. Zuletzt hatte meine alte Mutter allein in diesem Haus gewohnt. Nun, nach der Sanierung, wohne ich mit meinem neuen Partner im Haus gegenüber; das Handwerkerhaus ist seitdem vermietet.

Es war eine sehr bewusste Entscheidung, in der Esslinger Altstadt und sogar in der gleichen Straße zu bleiben. Es war ein Bekenntnis zur Stadt Esslingen, diesem Quartier, diesem Milieu und Ambiente. Meine Liebe zum altstädtischen Wohnen ist also geblieben – auch wenn im Folgenden mancher skeptische Ton anklingen wird. Und wie beim ersten Text wird es sich auch bei diesem um einen sehr subjektiven Bericht ohne empirische Unterfütterung meiner Aussagen handeln.

2. Aus der Stuttgarter Halbhöhenlage in die Esslinger Altstadt

Bevor wir in die Esslinger Altstadt zogen, wohnten wir in einem Villenviertel Stuttgarts unterhalb des Fernsehturms im Rottannenweg, einer kleinen Straße mit Wendepflaster, in einem Haus mit großem Garten und weiten Blicken über Stadt und Land. Ein ausgedehntes Waldgebiet begann gleich am Ende der Straße. Aber diese bevorzugte Wohnlage hatte auch ihre Nachteile:

- 1.) Was immer wir vorhatten, ob wir zu unseren Arbeitsplätzen, ins Kino oder einen Kuchen holen wollten, stets mussten wir mit dem Auto aus der Garage fahren. Einkaufslisten mussten sorgfältig erstellt werden, spontane Einkäufe waren nicht möglich. In unmittelbarer Nähe gab es nur einen kleinen, aber ineffektiven Laden, der Dürftigstes bot.
- 2.) So idyllisch sich unsere Villenstraße ausnahm, so anonym war das Wohnen in ihr: Man sich grüßte sich kaum, und selbst Nachbarschaftsfeste, die wir in den letzten Jahren organisierten, brachten keine Verbesserung.
- 3.) Wir hielten die Stuttgarter City für nicht urban, mit ihren die Quartiere durchschneidenden Rennbahnen und einer Bebauung, die trotz manch späterer Milderungen wenig Lust zum zweckfreien Flanieren machte. Urbanität, so definierte der Stuttgarter Baubürgermeister kurz vor unserem Wegzug, bedeute Leben auf der Straße. Genau das vermissten wir im Rottannenweg und in Stuttgart.

Als der Esslinger Schreinermeister aus unserer Wohnung im Rottannenweg Schränke abholte, die wegen der niedrigen Deckenhöhe im neu-alten Haus gekürzt werden mussten, schüttelte er ständig den Kopf: Von einer so herrschaftlichen Wohnung mitten in ein Kleinbürgerquartier Esslingens zu ziehen, dies hatte er noch nicht erlebt. Wir mussten uns böse verrechnet haben und würden über kurz oder lang diesen Schritt bereuen. – Wir haben ihn nicht bereut, das kann ich nach fast dreißigjähriger Erfahrung sagen. Aber damals hatten wir Verständnis für die skeptischen Gesichter und nah-

men unseren ganzen Mut zusammen, um zu unserem Entschluss zu stehen. Das Viertel, in das wir zogen, war verwahrlost und im Sinne des Wortes heruntergekommen. Das Haus war in einem desolaten Zustand; das erste Gutachten hatte zum Abriss geraten, das zweite, nachdem man das Haus unter Denkmalschutz gestellt hatte, war auf einen bedenklichen Ton gestimmt: Die Sanierung würde sehr teuer werden. Obwohl unser Steuerberater nicht aufhörte, von einem „very worst case“ zu sprechen, haben wir Kauf und Sanierung riskiert; die damals noch großzügig fließenden Zuschüsse der Stadt machten es möglich.

Das Haus steht in einem Handwerker- und Weingärtnerviertel am Ostrand der Esslinger Altstadt. Hier lebten über Jahrhunderte die kleinen Leute der Stadt: in schmalen und niedrigen Häuser zumeist, mit kleinen Gärten und Höfen, auch Ställen. Heute wohnen dort immer noch einige Handwerker und Weingärtner, wenn auch weniger als in den 1980er Jahren. Die meisten der früheren Bewohner hatte es in die Esslinger Neubauviertel gezogen. Sie sehnten sich nach sonnigen Räumen, waren die Treppen leid und wünschten sich einen Garten rund um das Haus – wie es ihnen das betuchtere Bürgertum seit der Mitte des 19. Jahrhunderts in seinen Villen mit Blick auf die Stadt vorgelebt hatte. Unser Viertel hatte das Schicksal vieler Altstädte erlitten, es verfiel langsam, und die Zusammensetzung seiner Bewohner veränderte sich. Alteingesessene Esslinger und Ausländer, die aus Anhänglichkeit oder Not blieben, stellten einen von Jahr zu Jahr steigenden Anteil.

Unser damals „neues“ Haus steht in einem Sanierungsgebiet, das von vier Straßen umschlossen ist und auch nach heutigen Maßstäben als vorbildlich gelten darf. Der Wohnblock wurde im Ganzen saniert. Hinterhäuser, Schuppen, Kaninchen- und Hühnerställe wurden entfernt, und neue Häuser füllten die Baulücken, die durch teilweisen Abbruch entstanden waren. Unter dem neu gewonnenen Innenhof liegt eine Tiefgarage, oben ist Platz für Gartenparzellen und eine gemeinschaftliche genutzte Fläche mit Bänken und Spielplätzen. Die Einwohnerschaft dieses neu-alten Quartiers, aus dem bewusst niemand „hinaussaniert“ wurde, ist eine Mischung aus verschiedenen Nationen, Berufen und Schichten. Zu den bisher vorhandenen sozialen Schichten kam durch die Sanierung eine quantitativ starke bildungsbürgerliche Mittelschicht neu hinzu: Mit uns zugleich zogen mehrere junge Familien in das Quartier, die ihre alten Häuser zum Teil in Eigenarbeit umgebaut hatten: Architekten, Stadtplaner und Pädagogen verschiedenster Spielart.

In dem Bericht der 1980er Jahre schilderten wir zunächst ausführlich das Handwerkerhaus mit seinen günstigen wie problematischen Eigenarten, dessen Geschichte, soweit wir sie kannten, dessen Bewohner und deren Berufe. Über insgesamt fünf Jahrhunderte spiegelten sich so Lebensgewohnheiten und ästhetische Vorstellungen wider. Wie für das alte Haus damals, so bin ich gegenwärtig dabei, auch für mein jetziges „neues“ Weingärtnerhaus im Stadtarchiv herauszufinden, wer es im Lauf seiner Geschichte bewohnt hat, auf wessen Spuren ich in dem Haus also wandle. Dies zu wissen, ist wichtig

für mich: Ich lebe im Bewusstsein, nur eine von vielen Bewohnern dieses Hauses zu sein; und mit Sicherheit werden nach mir viele weitere kommen.

Die Beschreibung des Handwerkerhauses hatte im früheren Text breiten Raum eingenommen. Ich will sie nicht wiederholen, weil ich inzwischen von zwei Häusern sprechen müsste. Was zählt ist das *Fazit*, das heute genau so günstig ausfällt wie damals: Die üblicherweise genannten Nachteile alter Fachwerkhäuser in der Esslinger Altstadt haben uns entweder nicht gestört, oder wir haben uns damit abgefunden: Knarrende Fußböden und mangelnde Schallisolierung können durch geschickte Nutzung der Zimmer aufgefangen werden. An Türschwellen und Treppen haben wir uns gewöhnt. Die verschiedenen Lichtwerte in den Räumen finden wir interessant. Wer in der Bohlenstube lesen will, muss ans Fenster rücken. Wer in den Garten hinaustritt, muss sich unter dem Türbalken bücken, denn das Haus muss nicht mir angepasst werden, sondern ich füge mich in seine Struktur ein, passe mich ihm an.

Beide Häuser im Heppächer, denen ich mich verbunden habe, haben ihre je eigenen Besonderheiten. Ihre Individualität ist ihr Charme und der eigentliche Grund für meine Liebe zu ihnen. Sie haben ihren je eigenen Charakter, ihre eigene Würde. Deshalb will ich es mir nicht mehr vorstellen, in einem modernen Haus zu wohnen mit Standardmaßen, Standardgrundrissen und entsprechender Geschichtslosigkeit.

3. Gesundheit

Es besteht kein Zweifel, dass die Stuttgarter Halbhöhenlage unter klimatischen und gesundheitlichen Aspekten besser abschneidet als die Esslinger Altstadt. Die Luft in Esslingen ist sicherlich schlechter als am Bopser, von dem aus wir auf den Stuttgarter „Dreckdunst“ hinab sahen. Vielleicht hätten wir den Umzug mit kleinen Kindern gescheut. Immerhin ist in den vergangenen 20 Jahren die Abgasbelastung in der Altstadt deutlich gesunken. Jedoch steigt in allen Kernstädten (nicht nur in Altstädten) die Temperatur stetig an. Studien zufolge vergrößert sich seit unserem Umzug nach Esslingen der „Temperaturvorsprung“ aller Kernstädte im Vergleich zum Umland deutlich. Ein Esslinger Altstadtsommer ist heiß.

Spaziergänge tragen zum körperlichen Wohlbefinden bei. Direkt von unserem Haus aus bieten sich uns eine Reihe unterschiedlich langer Strecken: entlang des Neckars bis Uhlbach, kleinere Spaziergänge zur Villa Merkel und in die dortigen Grünanlagen oder auf die sogenannte „Burg“ mit ihrem schönen Blick auf die Altstadt. Möglich sind auch ausgedehnte Wanderungen durch den Schurwald und ins Remstal.

Ungünstiger beurteile ich die Situation für Kinder: Die Spielflächenleitplanung weist für die Altstadt ein eindeutiges Defizit an Spielflächen auf. Diese Situation hat sich zwar in den letzten zwanzig Jahren verbessert, jedoch spielen die Kinder mittlerweile kaum mehr auf den Straßen, so dass sich ihr Spielraum weiter eingeschränkt hat. Waren ballspielende Kinder im Heppächer in den 1980er Jahren noch eine Selbstver-

ständigkeit, hätten sie heute zwischen den parkenden Autos kaum Chancen dazu. Viele Jahre lang kämpften die „Leute vom Heppächer“ gegen die rücksichtslose Zuparkerei unserer Straßen und Hauseingänge an, doch unser Schwung ist erlahmt. Kontrolliert wird nur selten, und so ist im Kalkül vieler Autofahrer ein Strafzettel ein- oder zweimal im Monat weitaus günstiger als ein durchgängig gemieteter Stellplatz. Dies bestätigen mir selbst Autofahrer, wenn ich sie zu überzeugen versuche, dass sie mir mit ihren Autos vor Haustüre und Fenster nicht nur den freien Zugang nehmen, sondern auch das ohnehin spärliche Licht im Erdgeschoss – ganz abgesehen von Lärm und Abgasen beim Halten und Starten. Unter dem Aspekt gesunden Wohnens fällt das Urteil also damals wie heute ambivalent aus.

4. Versorgung

Beim Thema Versorgung fällt mein Urteil heute insgesamt weniger günstig aus. Obwohl die Versorgungslage in der Esslinger Altstadt insgesamt gut ist (das wurde in einem Gutachten gerade bestätigt), bin ich als Bewohnerin der östlichen Altstadt heute wesentlich schlechter gestellt als früher. Wir hatten im damaligen Aufsatz begeistert berichtet, in fünf Minuten zur Fuß nicht nur alle wichtigen Geschäfte, sondern auch alle Dienstleistungsbetriebe zu erreichen. Dies ist heute nicht mehr der Fall. Einige Handwerker sind weggezogen oder haben ihren Betrieb inzwischen geschlossen. Viele kleine, aber sehr gute Lebensmittelgeschäfte sind verschwunden, die nahegelegenen Post- und Bankfilialen geschlossen. Esslingens Versorgungsinfrastruktur hat sich ans westliche Ende der Altstadt verlagert, und das ist von meiner Straße am Ostrand der Altstadt immerhin 700 bis 800 Meter entfernt. Dort, in der westlichen Altstadt, gibt es noch wunderbare Lebensmittelgeschäfte für Gemüse und Obst, Fleisch, Wild, Käse und Fisch. Mit leichtem Gepäck und entsprechender Zeit gehe ich die schöne Strecke gern. Jedoch nicht mit schweren Einkaufstaschen. War ich früher unendlich froh, meine Einkäufe ohne Auto erledigen zu können, finde ich mich als Altstädterin nun in der paradoxen Lage, wie die Leute aus den Esslinger Höhenlagen einmal in der Woche von der östlichen in die westliche Altstadt zu fahren, um das Auto mit Einkäufen vollzupacken. Präzise Einkaufslisten sind nun wieder nötig, und es gibt keine Möglichkeit mehr für einen spontanen Einkauf, falls noch überraschend Gäste kommen. Da ich außerdem gerne koche, würde ich weiterhin mehrmals die Woche ohne minutiöse Feinplanung einkaufen – auswählen, was es gerade an Frischware gibt. Dafür sind die Wege jetzt zu weit und der Zeitbedarf zu groß. Und vom Esslinger Wochenmarkt mit seinem hervorragenden Angebot kann ich kaum profitieren, denn ausgerechnet an Mittwoch- und Samstagvormittagen bin ich meist anderweitig gebunden. Ein Grund zur Vorfreude auf den Ruhestand ist dies allerdings eher nicht, und zwar aus mehreren Gründen: Für ältere Menschen sind allein 800 Meter für den *Hinweg* einfach zu weit, zumal das zwar schöne Kopfsteinpflaster das Gehen für ältere Leute nicht einfach

macht. Händler, Dienstleister und Stadt werden sich etwas einfallen lassen müssen, wenn Stadtsoziologen uns heute voraussagen, dass sich gerade ältere Menschen gern in die Altstadt zurückziehen möchten, weil sie dort fußläufig bestens versorgt seien. In der östlichen Altstadt wären sie dies definitiv nicht, sieht man einmal davon ab, dass gerade dort mit Sozialstation und dem „Forum Heppächer“ eine gute soziale Infrastruktur für alte Leute bereit gestellt wurde.

Und es gibt noch einen weiteren Grund, weshalb ich mit Blick auf die Versorgungssituation in zehn bis zwanzig Jahren eher skeptisch gestimmt bin, auch für die westliche Altstadt. Viele der kleinen und guten Geschäfte sind Familienbetriebe, und nicht überall gibt es Signale dafür, dass sie auch die nächste Generation überdauern. Der Veränderungsprozess, der sich überall zeigt, wirkt auch hier: Auf die kleinen Geschäfte des täglichen Bedarfs folgen Telefonshops und Ein-Euro-Läden. In der Esslinger Haupt-Altstadtachse gibt es heute sieben (!) Handyshops. Auch die „Ver-Bistroisierung“ der Altstadt schreitet fort. Einem hervorragenden türkischen Fischhändler wurde erst kürzlich gekündigt, weil der Besitzer einen Kaffeeshop aufmachen will (zum Glück fand der Händler in der Nähe eine andere geeignete Fläche). Gegenüber gibt es bereits ein weiteres Café, und an derselben Ecke hat auch noch „Starbucks“ eröffnet.

5. Schönheit

Nun zu einem Thema, das ich heute sogar noch günstiger bewerte als in den 1980er Jahren. Wir nannten es den Zuwachs an ästhetischen Eindrücken. Er ist vor allem darauf zurückzuführen, dass wir häufig zu Fuß gehen und S-Bahn fahren: statt des Garagentors, des Autointerieurs, der Straßen mit Ampeln und Verkehrsschildern und des Parkplatzes schätze ich belebte Straßen, Schaufenster, Plätze, bunte Häuser, versetzte Fluchtlinien von Häuserfronten und Dächern, Durchblicke auf Burg und Weinberge. Derselbe Unterschied akustisch: statt mechanischer Geräusche und Motorenlärm jetzt die Variation von Geräuschquellen städtischen Lebens. Der Weg zur S-Bahn ist auch nach so langer Zeit noch immer eine Symphonie wechselnder Farben, Strukturen und Geräusche. Esslingen ist seither noch wesentlich schöner geworden. Viele Häuserzeilen wurden erst nach unserem Zuzug saniert, die meisten Plätze erst viel später verkehrsberuhigt und wunderschön hergerichtet. Der öffentliche Raum ist insgesamt beträchtlich aufgewertet worden. Öffentliche Grünflächen wurden saniert, an einigen Stellen sind heute sogar die Ufer der Neckarkanäle zugänglich.

Dem zunehmenden Wildwuchs an gewerblicher wie privater Stadtmöblierung durch Tische, Stühle, Grünzeug aller Art in Töpfen und Werbetafeln vor Geschäften und Lokalen begegnet inzwischen eine Gestaltungssatzung, die zumindest das Schlimmste verhindert. In jüngster Zeit wurde auch endlich eine Leitplanung „Stadt am Fluss“ erstellt, mit deren Hilfe der Neckar und seine Kanäle wieder stärker wahrnehmbar und erlebbar werden sollen.

6. Soziales Leben

Noch in einem anderen Punkt fällt meine Einschätzung heute ähnlich gut aus wie in der ersten Begeisterung meines Umzugs nach Esslingen vor bald dreißig Jahren: Hinsichtlich der sozialen Situation hat sich unsere Lage vielfach verbessert: Zunächst ist die Anzahl von Oberflächenkontakten, wie Soziologen dieses dünne, aber feste Beziehungsgeflecht nennen, erheblich gestiegen. Verlassen wir das Haus, treffen wir auf Leute, die wir kennen, ohne sie zu unseren näheren Bekannten oder Freunden zu zählen: Geschäftsleute, Handwerker, Mitarbeiter verschiedener kleiner Betriebe. Die Bewohner unserer Straße kennen wir fast alle und wissen in etwa von den familiären und beruflichen Verhältnissen. Früher hatten solche Bekanntschaften häufig die negative Kehrseite der sozialen Kontrolle. Davon ist heute nur noch ein gewisses Interesse für manche Umstände geblieben, doch von einer Kontrolle, die unsere eigene Bewegungsfreiheit begrenzt, ist nichts mehr zu spüren. Die Art und Weise, wie man sein privates Ehe- und Familienleben organisiert, interessiert heute die Nachbarn weitaus weniger. In unserem Quartier gibt es alle möglichen Formen des Zusammenlebens und der Kindererziehung. Man nimmt diese Verhältnisse wahr, spricht wohl auch darüber, aber nicht im Tone moralischer Beurteilung.

Unsere Nachbarschaft ist vielgestaltig, entsprechend der Geschichte des Quartiers. Es gibt alte Esslinger, die seit Jahrzehnten dort wohnen; es gibt Ausländer, es gibt Alt-Zugezogene wie uns und Neu-Zugezogene. Mit einigen Nachbarn verbindet uns geselliger Verkehr, mit anderen bleibt es beim gelegentlichen Schwatz auf der Straße. Gegenseitige kleine Hilfen sind selbstverständlich und häufig sehr entlastend (wie das Annehmen von Paketen, Blumengießen und Katze versorgen). Unsere Schlüssel liegen stets bei zwei Nachbarfamilien.

Doch die Perspektiven scheinen ungünstig zu sein. Der Zusammenhalt wird zunehmend schwächer. Waren unsere Hof-Feste anfangs noch sehr gut besucht, so findet sich heute nur noch ein kleiner Kreis derjenigen Bewohner zusammen, der schon vor zwanzig bis dreißig Jahren hier wohnte. Da dieser Kreis sich ohnehin häufiger trifft, beschloss man vor einigen Jahren, die Tradition des Hof-Festes, das alte und neue Bewohner zusammenführen sollte, zu beenden. Es gab lange Zeit auch einen Stammtisch der „Weiber vom Heppächer“; aber auch er löste sich schließlich auf. Die neu zugezogenen Bewohner, vor allem die jüngeren Leute aus den vielen kleinen Ein-Zimmer-Wohneinheiten mit ständigem Wechsel, kommen nicht mehr. Sie grüßen auch bei der zufälligen Begegnung vor dem Haus oder in der Tiefgarage nicht. Erstmals ist mir in einem benachbarten Mietshaus mit mehreren Parteien die Mehrheit der Bewohner nicht bekannt – undenkbar noch vor wenigen Jahren. Das Zusammengehörigkeitsgefühl, das in den 1980er Jahren uns Zugezogene ganz selbstverständlich mit jenen verband, die vorher schon da waren, geht allmählich verloren. Nur in seltenen Aktionen zeigt sich die frühere Einheit der „Leute vom Heppächer“ (so nannten uns früher Mitarbeiter der Esslinger Stadtver-

waltung unseres auffälligen und gelegentlich auch renitenten Engagements wegen). Im Kampf gegen die neu eingeführten sogenannten Gespensterführungen regte sich jüngst die alte Identität und Solidarität. Aber insgesamt wird der Zusammenhalt mit den Jahren deutlich geringer.

Integration in die Altstadt scheint mir heute nicht mehr so einfach wie früher. Viele schon länger hier Wohnende, auch ich, öffnen sich neuen Bewohnern weniger rasch als früher. Wir sind alle älter, haben unseren eingefahrenen Bekannten- und Freundeskreis und „brauchen“ nicht unbedingt neue Kontakte. Die neuen Bewohner suchen von sich aus meist wenig Kontakt. Sie sind entweder nur auf der Durchreise zwischen Ausbildungsort und späterem Berufsort oder damit zufrieden, in einer schönen Stadt mit großem Freizeitangebot zu wohnen, behalten aber ihren früheren Freundeskreis bei und zeigen ansonsten wenig Neugier auf ihre neue soziale Umgebung.

Esslingen verfügt über eine lebendige Vereinskultur. Persönlichen Interessen kann man auf vielerlei Weise soziale Gestalt geben. Die Wege sind kurz, das meiste ist zu Fuß zu erreichen: die Chöre, die Volkshochschule, die politischen Gremien. In Esslingen haben wir – anders als in Stuttgart – das Gefühl, wirklich in einem Gemeinwesen zu wohnen mit Angeboten zur Partizipation auf verschiedenen Ebenen und in verschiedenster Intensität. Die städtischen Eliten sind der Bevölkerung näher als in einer Großstadt. Kaum jemand, der – etwas Interesse und freie Zeit vorausgesetzt – den Oberbürgermeister, die Bürgermeister und Spitzen der Verwaltung, die Fraktionschefs des Gemeinderats, die Wirtschaftsbesse, die IHK- oder Einzelhandelsvorsitzenden nicht schon einmal gesehen hätte. Man begegnet sich immer wieder und verabredet sich leicht.

Es gibt aber auch Altstadtbewohner, die nicht in Esslingen, sondern anderswo arbeiten. Für sie kann es schwierig sein, sich ins Leben der Stadt einzubringen. Das ist auch bei meinem Lebensgefährten der Fall, der frühmorgens nach Stuttgart fährt und spätabends erst wieder nach Hause kommt. Viele Veranstaltungen haben dann bereits begonnen. Er ist zum Beispiel überzeugtes Mitglied im „Bürgerausschuss Innenstadt“. Der Sitzungsbeginn wurde kürzlich auf 19.30 Uhr vorverlegt – und seither kommt er auch hier zu spät. Wer zur Arbeit pendelt, einen Vielstudenten tag hat und erst abends heimkommt, hat weniger Chancen zu Integration und Partizipation. Als im Technischen Rathaus eine Ausstellung über die mit dem Bauherrenpreis der Stadt ausgezeichneten Häuser zu sehen war, wollten wir gemeinsam hingehen, zumal auch Fotos unseres ebenfalls preisgekrönten Hauses ausgestellt waren. Doch leider blieb das Technische Rathaus an den Wochenenden geschlossen.

7. Kultur und Events

Ein Vergleich des Kulturangebots zwischen Esslingen und Stuttgart wäre vermessen. Zudem könnte man darauf hinweisen, dass die Stuttgarter City in einer halben Stunde erreichbar ist. Viele Esslinger haben ein Stuttgarter Musik- oder Theaterabonnement.

Auch wir nehmen vom Stuttgarter Kulturangebot das eine oder andere wahr. Aber was wir uns vom Umzug nach Esslingen versprochen, war auch in kultureller Hinsicht eine neue Nähe und Lebendigkeit. Das Theater ist zwei Minuten von uns entfernt. Manchmal entschieße ich mich kurzfristig eine Vorstellung zu besuchen, gehe eine Stunde vor Vorstellungsbeginn an die Tageskasse, ziehe mich zu Hause um und sitze schließlich kurz darauf im Theater. Ob Konzerte, Ausstellungen, Kommunales Kino oder Kabarett: alles ist zu Fuß und kurzfristig erreichbar. Dadurch ist unser kulturelles Leben wesentlich reicher geworden als in Stuttgart, wo wir für jede Veranstaltung auf das Auto angewiesen waren. Ganz zu schweigen von den Karten- oder Parkplatzproblemen. Auch die Esslinger Stadtbücherei hat eine entscheidende Verbesserung unserer Lesekultur gebracht hat. In Stuttgart hatten wir Bücher gekauft, in Esslingen können wir uns den Luxus leisten, interessant erscheinende Bücher aus der Bibliothek einfach mitzunehmen, anzuschauen und bei Nichtgefallen ungelesen wieder zurückzubringen. Das bedeutet eine ungeheure Ausweitung der literarischen Neugier, dazu eine große Bereicherung der Gespräche über unsere Leseerfahrung.

Den Aspekt kulturellen Lebens in der Altstadt beurteile ich also in meiner heutigen Bilanz ebenso positiv wie früher. Dies schließt allerdings jene moderne Event-Kultur aus, die wie über andere Kernstädte auch über die Esslinger Altstadt hereingebrochen ist. Hier bin ich mit allen Bewohnern des Heppächers der Meinung, dass dies keine Bereicherung, sondern eine enorme Einschränkung unseres städtischen Lebensgefühls bedeutet.

„Stadtluft macht high“, so lautete der Titel eines Spiegel-Artikels über die Lustbarkeiten aller Art, die im Sommer die Innenstädte aufmischen. Wir Esslinger Altstadtbewohner kennen sie (fast) alle, die Lustbarkeiten und Massenevents, die der Spiegel hier aufzählt, Begleiterscheinungen eines epochalen, auch internationalen Trends einer „modernen Urbanität in der Creative City“. Der Konstanzer Soziologe Andreas Reckwitz spricht von einer „Selbstkulturalisierung der Stadt“ und meint damit das Bestreben der Städte, mit den geografischen Besonderheiten und den vorhandenen Überlieferungen ein kulturelles Image zu schaffen, eine unverwechselbare Marke.³

Der „Bürgerausschuss Innenstadt“ hat über Jahre hinweg dokumentiert, welch rasanten Anstieg an Events die Altstadt in den letzten Jahren zu verkraften hatte. Er kam zum Ergebnis, dass die Bewohner im Sommerhalbjahr kaum einen „freien Tag“ oder ein „freies Wochenende“ mehr haben. Zu den offiziellen Events wie zahlreichen Festen, Handball- und Beachballturnieren auf dem Marktplatz etc. kommen private Feiern wie Hochzeiten und Geburtstage im – und leider auch *vor* dem – Alten Rathaus, private Märkte, private Veranstaltungen im Straßenraum, Public Viewings und vieles andere mehr. Bei all diesen Events stört uns nicht nur der Lärm, der uns im Sommer das Öffnen der Fenster häufig unmöglich macht. (Warum muss ein Handballturnier durch Riesen-

3 Vgl. SPIEGEL 18/2009, S. 156 ff.

megaphone und laute Musik aufgerüstet werden? Wozu braucht das „Zwiebelfest“ permanente Musikuntermalung und sonstiges Entertainment?)

Die Belastungen durch solche Events sind, abgesehen vom Lärm, vielfältiger Art: Zurück bleibt z.B. immer der Müll in Gestalt überquellender Papierkörbe oder direkt auf die Straße geworfener Relikte des festlichen Treibens. Zumindest bei uns in der östlichen Altstadt rückt nicht schon am nächsten Morgen die Stadtreinigung an. Uns bleibt überlassen, ob wir die Flaschen, Zigarettenskippen und Pappsteller, Konfetti und Silvesterraketen vor dem Haus selber aufsammeln oder solange anschauen wollen, bis die Stadt schließlich reinigt. Zurück bleiben an unseren Häusern auch die Hinterlassenschaften von Männern, die keine öffentliche Toilette aufsuchen. An Tagen, an denen nicht die gesamte Altstadt gesperrt ist, werden wir durch parkende Autos und Parksuchverkehr, nächtliches Schreien und Zuschlagen von Autotüren belästigt. Manche Anwohner können während des Weihnachtsmarktes ihre öffentlichen Garagen wochenlang nicht benutzen. Ebenso lange sind unsere gewohnten Wege zum Einkauf oder zur S-Bahn nicht nutzbar. Wir müssen große und weniger schöne Umwege gehen, da man im festlichen Trubel sonst nicht vorankommt. Mich persönlich verbittert eine lange rote Linie mitten auf vielen altstädtischen Straßen, die den Sportlern des jährlichen Citylaufs Orientierung verschaffen soll, damit sie sich nicht in den Gassen verlaufen. Diese Linie schmückt unser schönes Kopfsteinpflaster keineswegs nur zur Marathonzeit, sondern dauerhaft, da sich die Farbe nicht ablöst. Außerdem wird direkt an meinem Hauseingang mein ästhetisches Empfinden durch eine grün leuchtende Farbe strapaziert: Eine aufs Pflaster gemalte und nicht mehr zu entfernende Nummer „26 A“ scheint offenbar unerlässlich für die Organisation des Fastnachtsumzugs zu sein.

Der öffentliche Raum, der doch auch unser, der Anwohner öffentlicher Raum ist, wird uns somit zunehmend entzogen zugunsten privater und touristisch-gewerblicher Zwecke. Vieles davon mag der Stadtkasse nützen, aber wir, die Anwohner, zahlen den Preis.

Die Einführung von sogenannten Event-Stadtführungen wie z.B. der vorher erwähnten Gespensterführungen waren der Tropfen, der das Fass vollends zum Überlaufen brachte. Selten habe ich meine Nachbarn so aufgebracht gesehen wie in der Zeit, als im Sommer 2008 zwei-, sogar dreimal am Abend, zum Teil noch bis Mitternacht, Stadtführungen an unseren Häusern vorbeizogen, die – wild kostümiert als Gevatter Tod, Teufel, Hexen und Dirnen und mit schrillum Mord- und Totschlags-Geschrei – Kapitalverbrechen aus der Geschichte der Stadt Esslingen nachspielten. Auf unsere Pflanzbeete vor den Häusern wurde, der höheren Dramatik wegen, Kunstblut gespritzt. Die Führungen waren ein großer Erfolg und wurden entsprechend oft wiederholt.

Das Wort „Wiederholung“ liefert übrigens noch ein weiteres Stichwort: Wer nicht selbst in der Altstadt wohnt, kann vermutlich nicht nachempfinden, wie sehr uns Anwohner der stetige Wiederholungsfaktor belastet. Wer einer Führung einmal beiwohnt, findet sie sicherlich sehr interessant. Wer einer Führung mehrmals am Tag, ja

über Wochen und Monate, gezwungenermaßen zuhören und zusehen muss, nur weil er da wohnt, ist nach einiger Zeit mit seiner Geduld am Ende. Ich kann den immer gleichen Wortlaut kaum mehr hören, der mit dem jeweiligen Anhalten der Gruppe vor meinem eigenen Hause verbunden ist und lasse im Sommer die Fenster deshalb häufig geschlossen.

Aber der Wiederholungsfaktor ist nur eine kleine Anmerkung am Rande und natürlich nicht das, was uns Anwohner zunehmend erbost. Obwohl die Stadtverwaltung in Sachen Gespensterführungen zu Gunsten der Anwohnerschaft intervenierte, meinen wir doch, einen langsamen aber stetigen Wandel der Stadtpolitik verspüren zu können, der sich seit unserem Zuzug nach Esslingen in folgenden Schritten und Stufen vollzog – vermutlich nicht nur in Esslingen, sondern in anderen Alt- und Kernstädten auch: In den 1970er und 1980er Jahren kämpfte die Stadtpolitik um neue Bewohner für die ausblutende Altstadt. Wir kamen und halfen kräftig mit, die Altstadt wieder lebensfähig und wohnenswert zu machen. Schließlich war die Altstadt wieder so schön, dass sie vorzeigbar wurde. Spätestens seit den späten 1990er Jahren wird die Schönheit der Stadt effizient vermarktet, die Stadt wird inszeniert. Unsere Häuser werden dabei zu Kulissen, wir Anwohner zu Komparsen.

Die unaufhaltsam steigende Zahl von Events führt nun dazu, dass die von den Anwohnern mit dem Ordnungsamt oder gegen das Ordnungsamt mühsam erkämpften Richtlinien ständig von neuen Entwicklungen überholt werden. Neue Veranstaltungen und Veranstaltungstypen, wie z.B. die Event-Stadtführungen, werden erst einmal ohne Abstimmung mit den Anwohnern etabliert. Erst nach heftigen Protesten werden dann Kompromisse gesucht, aber oft genug bedeuten diese Kompromisse in der Realität eine Verschlechterung gegenüber dem früheren Zustand. Aus Anwohnersicht ist auf diese Weise eine Abwärtsspirale in Gang gekommen, deren Ende noch längst nicht erreicht ist. Wenn ich die Sache mit Nachbarn oder meinen Kollegen im Bürgerausschuss bespreche, so haben wir manchmal den Eindruck, dass Anwohner zu einer Minderheit werden, deren Interessen gegenüber anderen Interessen zunehmend weniger Durchsetzungschancen haben. Und manchmal überlegen wir sogar, wie lange wir noch in der Altstadt bleiben wollen, wenn die Entwicklung so fortschreitet wie bisher.

8. Resumé

Es gibt nur wenige Nachbarn, die die begonnene Event-Entwicklung gut heißen oder zumindest neutral zu ihr stehen. Es handelt sich dabei fast ausschließlich um jüngere Menschen in einer Lebensphase, die ohnehin eher event-orientiert ist, oder die ganz bewusst nur vorübergehend hier leben oder um Menschen, die viel unterwegs sind und am Esslinger Leben ohnehin wenig teilhaben. Vielleicht vollzieht sich im Laufe der Jahre erneut ein tiefgreifender Umbruch in der Bewohnerstruktur unserer Altstadt, und die genannten event-resistenten Gruppen sind eines Tages die einzig übrig Gebliebenen und

dann auch die „richtigen“ Altstadtbewohner der Zukunft. Sie bleiben freiwillig, zusammen mit jenen Gruppen von Bürgern, die – wie schon einmal in den 1950er und 1960er Jahren – mangels Alternativen zurückbleiben mussten.

Aber ich will den Teufel nicht an die Wand malen, sondern komme zum Schluss: Noch immer überwiegt in meiner Gesamtbilanz heute wie damals eindeutig das Positive. Wie der Architekt Branca sein neues Verwaltungsgebäude in die Gebäude- und Dächerlandschaft des alten Esslingen eingepasst hat mit Höfen und Gängen, runden Mauern und natürlich auch einem Türmchen, so versuchen wir, in einer alten Stadt die Vernunft und Schönheit früherer Existenz zu erkunden, nicht im Sinne einer kompletten Einhausung, sondern im Sinne von Versuchsanordnungen, die uns einleuchten. Im Unterschied zu der meist einfallslosen Bebauung von Suburbia, die keine architektonische und meist auch keine soziale Identität eröffnet, begegnet uns in der alten Stadt auf allen Feldern ein großes Angebot, unser Leben so einzurichten, dass wir Ja sagen können zu unserem Haus, unserer Straße, zu unserer Nachbarschaft, zu Versorgung und Vergnügen. Und dies alles nicht im Wege begeisterter oder resignierender Einhausung, sondern im Wege vorsichtiger und neuer Komposition. Was eine besondere Rolle dabei spielt, ist Urbanität: Leben auf der Straße jenseits von reiner Spaß- und Eventkultur. Die Stadt als eigener Lebensbereich, als Erweiterung des Hauses und Austausch zwischen privat und öffentlich, das gibt es heute in Esslingen für uns und zeigt eine soziale und ästhetische Qualität, für die wir den Sinn verloren hatten: also gerade keine naturwüchsige und „traditionsreiche“ Situation, weder von uns noch von der Stadt her. Nicht Wiedergewinnung einer alten Lebensweise, sondern Orientierung an dem Guten, das sie für uns aufbewahrt hat: durch eine Stadtanlage, die uns lockt, unsere Augen offenzuhalten, durch nahe Wege, die uns Quellen der Versorgung, Geselligkeit und Kultur öffnen, durch Verkehrsmittel, die umweltfreundlich und zu Fuß zu erreichen sind. Dasselbe gilt für die altertümliche Weise des Wohnens. Nicht nostalgische Einhausung, nicht mittelalterliches Wohngefühl, sondern unterschiedliche Lichtwerte im ganzen Haus, Holzdecken und Böden, die nicht angeklebt sind, Kalkwände, für deren matten Schimmer wir erst jetzt wieder Sinn finden: nicht weil sie alt, sondern weil sie schön sind.

Möglich, dass wir zugezogenen Bewohner diese Schönheiten klarer sehen als alte Esslinger, die sich auf Traditionen berufen, in denen sie selbst nicht mehr leben. Gute Restaurierungen werden häufig von Zuziehenden gemacht, weil diese den Blick für die Güte des Unverwechselbaren haben, während Eigentümer, die die Stadt nie verlassen haben, nicht sehen, welche Schätze sie besitzen.

So also stellt sich unser Leben in der alten Stadt dar: Zwischen Bewahren und Wiedergewinnen und neuen Ideen führen wir eine Existenz, die weder auf das Alte als solches setzt, noch sich blinder Modernität verpflichtet weiß, sondern sich ihre Orientierungen aus dem Gestern ebenso wie aus dem Heute und Morgen holt, im Interesse einer Identität, die für unsere Generationen wohl stets eher Aufgabe als Besitz bedeutet.

Autorinnen/Autoren

MARIKA DENZER, Dipl.-Ing.; Studium der Raum- und Umweltplanung an der Universität Kaiserslautern; 1995 freiberufliche Tätigkeiten, danach Stadtplanerin in Lahr; seit 2000 bei der Stadt Landau in der Pfalz beschäftigt und seit 2005 Abteilungsleiterin der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung. Arbeitsschwerpunkte: militärische und zivile Konversion, Innenstadt- und Stadtentwicklung, Stadtumbau, Bauleitplanung, Stadtsanierung.

STEFAN FORSTER, Dipl.-Ing. Architekt, BDA; 1978-1984 Architekturstudium an der TU Berlin; 1985 DAAD Stipendium in Venedig. Nach Tätigkeit in verschiedenen Architekturbüros 1988-1993 Assistent am Lehrstuhl für Wohnungsbau der TH Darmstadt. 1989 Bürogründung „Stefan Forster Architekten“; 1995 Umzug nach Frankfurt a.M.; 2008 Berufung in den Vorstand des BDA, Frankfurt a.M. und 2009 Wahl in die Vertreterversammlung der Architektenkammer Hessen.

PETER GÖRGL, Dr.; beschäftigt am Institut für Stadt- und Regionalforschung der Österreichischen Akademie der Wissenschaften in Wien. Forschungsschwerpunkte: Entwicklung im suburbanen Raum, Humanistische Geographie. Zwischen 2006 und 2008 Dissertation über den Wohnpark Fontana.

SYLVIA GREIFFENHAGEN, Prof. Dr.; Studium der Politikwissenschaft, Geschichte und Psychologie in Stuttgart und Heidelberg; Promotion in Politikwissenschaft in Tübingen. Professorin für Politikwissenschaft an der Evangelischen Fachhochschule in Nürnberg, u.a. den Arbeitsschwerpunkten Politische Kultur, Politische Bildung sowie Frauen-, Kinder-, und Altenpolitik. Mit ihrem Ehemann Martin Greiffenhagen ver-

öffentlichte sie das „Handwörterbuch zur politischen Kultur der Bundesrepublik Deutschland“ (2002) sowie „Ein schwieriges Vaterland. Zur politischen Kultur im vereinigten Deutschland (1993).

JOHANN-CHRISTIAN KLAMT, Prof. Dr.; Studium der Kunstgeschichte, der Klassischen Archäologie und der Mittelalterlichen Geschichte in Berlin und München; Promotion 1968 über die mittelalterlichen Monumentalmalereien im Dom zu Braunschweig. 1979 bis 2006 Ordinarius für Kunst des Mittelalters an der Universität Utrecht. Längere Forschungsaufenthalte in Paris und London; Gastdozenturen in Amsterdam, Hamburg und Marburg/Lahn.

CORD SOEHLKE, Dipl.-Ing.; Architekturstudium an der Gesamthochschule Kassel. Tätigkeit als Journalist für Fernsehen und Printmedien. Seit 1997 für die Tübinger Südstadt-Entwicklung tätig, seit 2001 Projektleiter der Konversionsmaßnahme und Leiter der Abteilung Projektentwicklung (ehemals Stadtsanierungsamt). Seit 2003 zusätzliche Tätigkeit als Geschäftsführer der städtischen Wirtschaftsfördergesellschaft WIT mit dem Schwerpunkt Brachflächenentwicklung; Vortragstätigkeit und Beratungstätigkeit für Kommunen.

EIKO WENZEL, Dipl.-Ing.; Architekturstudium an der Universität Hannover, anschließend wissenschaftliches Volontariat beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege; Referendariat bei der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und Abteilungsleiter beim Landbauamt Hof/Außenstelle Coburg. Seit 1988 Baudirektor und Leiter der Unteren Bauaufsichts- und Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Flensburg.

Forum

Dieter J. Martin

Neuerscheinungen zu Denkmalschutz und Denkmalpflege 2007-2009

1. WOLF SCHMIDT (Hrsg.), *Management in der Denkmalpflege: Grundsätze und Empfehlungen für die Sanierung historischer Bürgerhäuser*, München: Callwey Verlag 2008, Edition Restauro, 129 Abb., 348 S., geb., 78,- €.
2. GREGOR BASTY / HANS-JOACHIM BECK / BERNHARD HAASS (Hrsg.), *Denkmalschutz und Sanierung. Rechtshandbuch*, Berlin: Lexxion-Verlag 2008, 2. überarb. Aufl., 492 S., geb., 68,- €.
3. EIDGENÖSSISCHE KOMMISSION FÜR DENKMALPFLEGE, *Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz*, Zürich: vdf Hochschulverlag AG 2007, viersprachig, 103 S., brosch., 19,90 €.
4. HANS-PETER ECHTER / ANDREA GRIMM, *Denkmalschutz und Denkmalpflege in nordrhein-westfälischen Städten und Gemeinden. Umfrage zur „Organisation und Aufgabenwahrnehmung Unterer Denkmalbehörden in Nordrhein-Westfalen“*, Berlin: Deutsches Institut für Urbanistik 2008, 100 S., Schutzgebühr 15,- €.
5. JOHANNES CRAMER / STEFAN BREITLING, *Architektur im Bestand*, Basel: Birkhäuser 2007, zahlr. Abb., 221 S., geb. 39,90 €
- (erschieden auch in Englisch unter dem Titel: *Architecture in Existing Fabric: Planning, Design and Building*).
6. DEUTSCHES NATIONALKOMITEE FÜR DENKMALSCHUTZ (Hrsg.), *Denkmalschutz – Texte zum Denkmalschutz und zur Denkmalpflege*, Bd. 52, Berlin: DNK 2007, 4. Aufl. neu bearb. von ILSE FRIEDRICH, 417 S., kostenfrei beim DNK erhältlich.
7. BIRGITTA RINGBECK, *Managementpläne für Welterbestätten. Ein Leitfaden für die Praxis*, Bonn: German Commission für UNESCO 2008, mit CD-ROM, 111 S., kostenfrei bei der Deutschen UNESCO-Kommission erhältlich.
8. LEO SCHMIDT, *Einführung in die Denkmalpflege*, Stuttgart: Theiss-Verlag 2008, 168 Seiten, 24,90 €.

Die drei Jahre 2007 bis 2009 haben eine reiche Ernte an Publikationen zum Denkmalwesen beschert, darunter auch einige Bücher zu Organisations- und Rechtsfragen des Denkmalschutzes und zum Umgang mit Denkmälern und ihren Eigentümern. Vor allem an ihren eigenen Ansprüchen müssen sich die zu besprechenden Publikationen messen lassen.

zu 1. Wolf Schmidt,
Management in der Denkmalpflege

Die höchsten Ansprüche stellt mit diesem Titel der Autor, der sich selbst als Führungsperson im Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorstellt (das er generell falsch und verwirrend als „Denkmalpflege“ bezeichnet; der Geschäftsverteilungsplan der Behörde bestätigt die Führungsrolle übrigens nicht). Zum Grundsätzlichen: „Denkmalpflege“ bezeichnet vom Begriff her Tätigkeit; sie setzt zielgerichtetes Management voraus mit zahlreichen notwendigen Elementen: dem Erkennen der Aufgabe, dem Setzen von Gesamt- und Detailzielen, dem Überlegen von Strategien, der Planung von Maßnahmen, ihrer Durchführung und der laufenden Steuerung aller Prozesse sowie der Kontrolle. Dies gilt sowohl für die Durchführung jeder Maßnahme selbst durch den „eigentlichen Denkmalpfleger“, nämlich den Bauherrn und seine Beauftragten als auch für die Begleitung seitens der Behörden. Strukturell letztlich identisch sind ebenso scheinbar kleine Maßnahmen wie Prospektion, die Bergung eines Fundes, Konservierungs- und Restaurierungsmaßnahmen aller Stufen an Denkmälern aller Art wie auch die äußerst komplexe Vorbereitung und Durchführung einer Stadtsanierung, ferner auch weitere Aufgaben wie die Erstellung von Denkmalpflegeplänen, der Erlass von Sanierungssatzungen oder die Vorbereitung von Bauleitplänen mit denkmalpflegerischen Zielsetzungen. In der weiten Praxis der Denkmalwelt muss jeder Beteiligte an einer Maßnahme deshalb auch ein „Manager“ sein; jede denkmalpflegerische Maßnahme ist eine Managementaufgabe. Unter Projektmanagement versteht man die Gesamtheit der Führungsaufgaben, Organisation, Techniken und Mittel für die Abwicklung eines Projektes. Die Universität Bamberg bot bis zum vergangenen Jahr das Fach Management und Recht der Denkmalpflege an, das sie mangels geeigneter Lehrer nunmehr auf das Recht reduzieren muss. Diesem Reigen der genannten selbstverständlichen Themen stellt sich das Buch von Schmidt leider überhaupt nicht. Der Verfasser klammert non-

chalant z.B. Leistungsbeschreibung, Kostenermittlung, Vergabe, Finanzierung, Controlling, Organisation, Steuerung und alle Rechtsfragen, ferner den gesamten Kanon der fachlichen Grundsätze der Denkmalpflege und alle Grundlagen des Umgangs mit Denkmälern schlechthin aus – unverzeihliche Mängel. Was der Leser leider trotz des irreführenden Titels nicht erwarten kann (so aber eine unverzeihliche Gefälligkeitsrezension von dritter Hand): „In dieser bisher einzigartigen Publikation stellt der Autor verständlich und praxisorientiert einen Leitfaden vor, der Denkmalpflegern und -eigern hilft, ihre Sanierungsprojekte zu strukturieren und erfolgreich umzusetzen.“ Bedenklich stimmen bei einem beamteten Autor die freimütigen Angaben zum Dope von Unternehmen und Körperschaften.

Dem renommierten Verlag ist die Frage nicht zu ersparen, warum er seine eigene Reputation aufs Spiel setzt, ein Werk unter einem derart irreführenden Titel herausbringt und warum er die lieblosen handwerklichen Mängel (Layout, Farbstich) durchgehen ließ.

Fazit: Missmanagement.

zu 2. Gregor Bastý / Hans-J. Beck /
Bernhard Haaß,
Denkmalschutz und Sanierung

Auch dieses Werk hat nach dem Handbuch von Martin/Krautzberger, Denkmalschutz und Denkmalpflege (Beck-Verlag 2006) nunmehr seine zweite Auflage erreicht. Von dem zuletzt genannten auch die Fachfragen umfassenden Standardwerk unterscheidet sich der Bastý/Beck/Haaß vor allem in seiner weitgehenden Beschränkung auf Rechtsfragen. Der Profession seiner Herausgeber (Notar, Rechtsanwalt, Finanzrichter) folgend richtet er sich in erster Linie an die Eigentümer, denen Hilfestellung gewährt werden soll: bei der Finanzierung (Förderungen, Steuervorteile und Investitionszulage), beim Abschluss von Kauf- und sonstigen Verträgen, im Genehmigungsverfahren und bei der Energieeinsparung, ferner bei mietrechtlichen Folgen.

Einige Blüten reichern den Inhalt an: u.a. ein Exkurs über die restauratorische Befundssicherung (welche nicht gerade zu den Rechtsfragen gehört, die man aber als mögliche Nebenbestimmung einer Genehmigung hätte behandeln können; der zitierte Wartungsvertrag ist längst überholt); ferner der Teil B über die obsoletere Investitionszulage, die nur für bis zu dem abgelaufenen 31.12.2004 abgeschlossene Maßnahme galt und schließlich ein Verzeichnis der Obersten Denkmalschutzbehörden mit Angabe der teils bereits überholten persönlichen Namen (Beispiel „Carstensen“ in SH) der Behördenvertreter (die man nur für Beschwerden über die unteren Behörden bräuchte).

Bemerkenswert straff und auch für einen Laien gut lesbar sind die Ausführungen in Teil A über die steuerlichen Vorteile (Vors. Richter Beck am FG Berlin-Brandenburg); dies gilt ungeachtet der zu bemängelnden fehlenden Verknüpfungen zur umfangreichen Entscheidungssammlung EzD und den dortigen Kommentierungen von Kleeberg. Erstmals verständlich dargestellt wird z.B. die Rechtsprechung des BFH zur Bindungswirkung der Bescheinigung der Landesbehörden (RdNr. 116 ff., 124 ff.; leider fehlen u.a. eine aktuelle Aufstellung über die Bescheinigungsbehörden in RdNr. 119 und die für alle Beteiligten eigentlich unerlässlichen Ausführungen über das durchzuführende Verwaltungsverfahren).

Teil G über die Energieeinsparverordnung geht ausweislich seiner ersten Fußnote vom überholten Rechtszustand der EneV 2004 aus. Nunmehr gilt die EnEV 2007, die der Verfasser versteckt erst in Fußnote 15 erwähnt und verschiedentlich einfließt. Nicht ausreichend deutlich werden in der unübersichtlichen Darstellung die neuen (2007) Sonderregelungen für Baudenkmäler und Gebäude in Denkmalbereichen (Ensembles – siehe die Definition in § 2 Nr. 3 a) wie ihre Freistellung vom Energieausweis (§ 16 Abs. 2 i.V. mit Abs. 4) und die Ausnahmemöglichkeit des § 24 Abs. 1 und 2 EnEV 2007 („Soweit bei Baudenkmälern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfül-

lung der Anforderungen dieser Verordnung die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen, kann von den Anforderungen dieser Verordnung abgewichen werden“ – nota bene: von Amts wegen!). Die 2008 längst absehbaren Weiterentwicklungen der EnEV sind in RdNr. 788 leider nicht einmal angedeutet.

Keine neuen Erkenntnisse haben die Autoren zur Zumutbarkeitsprüfung vorgetragen, die im Stichwortverzeichnis nur ein einziges Mal (bei der Investitionszulage!) aufscheint. Haaß verzichtet (im Teil C) weiterhin auf das präzise Zitat des Beschlusses des BVerfG von 1999, das keineswegs vermeintlich unwirtschaftliche Denkmäler dem Abbruch überantwortet und damit den diesbezüglichen Haaßschen Ausführungen weitgehend den Boden entzieht. Im Gegenteil heißt es dort wörtlich u.a.: „Durch das Beseitigungsverbot wird die bestehende Nutzung eines Baudenkmals nicht eingeschränkt. [...] Anders liegt es aber, wenn [...] keinerlei sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr besteht. [...] Wenn (er) es praktisch auch nicht veräußern kann, wird dessen Privatnützigkeit nahezu vollständig beseitigt. [...] Die Versagung einer Beseitigungsgenehmigung ist dann nicht mehr zumutbar.“ Das BVerfG hat also schon vor zehn Jahren das Hohe Lied des Denkmalschutzes gesungen und der „Trottelttheorie“ eine Absage erteilt: Rund neunzig Prozent des Denkmalbestandes in Deutschland wären nach den Haaßschen Anwaltskriterien unwirtschaftlich und vom Abbruch bedroht, das BVerfG hat dies ausdrücklich ausgeschlossen und deshalb keineswegs postuliert, dass sich „Denkmäler selbst tragen müssen“. Auf die Zumutbarkeit kommt es nach wie vor ausschließlich in eng begrenzten Abbruchfällen (nicht nutzbar, nicht veräußerbar – egal zu welchem Preis), bei denkmalrechtlichen (!) Erhaltungsanordnungen (die über den selbst zu tragenden unterlassenen Bauunterhalt und dessen Folgen hinausgehen) und erst nach Vorlage entsprechender Nachweise durch die Antragsteller (BayVG vom 27.09.2007, 1 B 00.2474 – BayVBl

2008, 149 mit Anm. Martin – auch diese wichtige Entscheidung fehlt leider in RdNr. 438 der Neuauflage).

Zur verwendeten Literatur: Das Literaturverzeichnis ist zwar breit gedruckt, aber inhaltlich dünn. Die Standardliteratur zum Denkmalrecht (mit Ausnahme des lediglich erwähnten, aber nicht eingearbeiteten Martin/Krautzberger) fehlt weitgehend, so die meisten Werke und Aufsätze von Eberl, Hönes und Moench. Unverzeihlich ist für ein Rechtshandbuch zum Denkmalrecht das Fehlen der Entscheidungssammlung zum Denkmalrecht (Eberl u.a.) mit ihren nahezu 600 kommentierten und oft unveröffentlichten Entscheidungen – die EzD hätte dem Kollegium der vielen Herausgeber und Autoren nicht zu teuer sein dürfen.

Zu den Vertragsmustern: Wie nicht anders zu erwarten, haben die geballten ausgewiesenen Spezialisten des privaten Bau- und Bauträgerrechts ganze Arbeit geleistet, die aktualisierten Verträge werden in zahlreichen Fällen gute Dienste leisten. Den im Muster vorgeschlagenen Ansatz der vorhandenen Bausubstanz nach § 10 Absatz 3a HOAI hätten Architekten zwar gerne, in der Praxis wird ihnen das aber in sparsamen Landstrichen wie Sachsen und Schwaben selten gelingen (z.B. bei der Sanierung von Plattenbauten). Die Formulare für Zuschussanträge downloaded man sich besser – was insgesamt zu der Anregung veranlasst, in künftigen Auflagen systematisch zu den unzähligen und üppigen Quellen des Internets hinzuführen.

Fazit: Höhen und Tiefen, die beiden Handbücher ergänzen sich aber auf eine wundersame Weise.

- zu 3. Eidgenössische Kommission
für Denkmalpflege,
**Leitsätze zur Denkmalpflege in
der Schweiz**

Die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege unter ihrem Präsidenten Bernhard Furrer hat sich in Nachfolge früherer Versuche (1893, 1907 und 1948) das Ziel gesetzt, wiederholt den aktuellen Stand der fachlichen Erkenntnis zu

den methodischen Fragen und den neuen Rahmenbedingungen der Denkmalpflege in der Schweiz als Grundlage für das Handeln und insbesondere die eigenen Gutachten der Kommission zu formulieren. Ausdrücklich bekennen sich die Leitsätze zu den Grundlagenpapieren wie den Charten von Venedig (alle Denkmäler), Florenz (Gärten), Washington (Städtebau), sogar zu denen von Lausanne und La Valette zu den Bodendenkmälern. Gesucht und gefunden wird mit diesen Quellen der internationale Konsens der Denkmalpfleger, der mittlerweile mit den „Grundsätzen der Denkmalverträglichkeit“ umschrieben wird. Der Text der eigentlichen Schweizer Leitsätze umfasst wenige 14 Druckseiten (mal vier Sprachen), ist damit sehr übersichtlich geraten und wird sehr gut in sechs Kapitel gegliedert: Das Denkmal, der Umgang mit dem Denkmal, das Handeln am Denkmal, Planung und Maßnahmen, Definitionen zu einigen besonderen Maßnahmen und spezifische Fragen der archäologischen Bodendenkmalpflege. Vollziehbar im Sinne einer unmittelbaren Umsetzbarkeit in Gutachten und Verwaltungsentscheidungen für Bauten und Bauteile sind die abstrakten Leitsätze natürlich nicht, da müsste man schon auf die in Deutschland verschiedentlich gebräuchlichen „Textbücher“ (Muster in Martin/Krautzberger) zurückgreifen. Ergänzt werden die Leitsätze um eine kurze Darstellung der „Rollenverteilung in der Schweiz“ für die unterstellt unkundigen ausländischen Leser.

Fazit: Interessanter Ansatz, nicht akzeptables Preis- und Leistungsverhältnis von fast 20 Euro für ca. 20 verwertbare Druckseiten, die dem offiziellen Anliegen entsprechend besser kostenfrei zum Download ins Internet gestellt worden wären.

- zu 4. Hans-Peter Echter / Andrea Grimm,
**Denkmalschutz und Denkmalpflege in
nordrhein-westfälischen Städten**

Publiziert werden die Umfrage des renommierten Deutschen Instituts für Urbanistik zur „Organisation und Aufgabenwahrnehmung Unterer Denkmalbehörden in Nordrhein-Westfalen“

und ihre Ergebnisse. Die Besonderheiten des Bundeslandes NRW liegen in der noch bestehenden Kommunalisierung des Denkmalschutzes auf der Ebene der beiden Landschaftsverbände und in der von den anderen Flächenländern abweichenden Zuordnung der Aufgaben der unteren Denkmalschutzbehörden an die Gemeinden. Aus der Studie haben die beiden Autoren umfassende Erkenntnisse über die einschlägigen Themenbereiche abgeleitet, wie die organisatorische Einbindung, das vorhandene Personal, den Denkmalbestand (in NRW gilt leider immer noch das die Eigentümer nicht eingetragener Objekte verfassungswidrig benachteiligende konstitutive System), die Aufgabenwahrnehmung durch Mandats- und Verwaltungsträger, die Notwendigkeit der Fortbildung in den schwierigen Fahrwassern des Systems des Denkmalrechts (insbesondere in der einem normalen Verwaltungsbeamten kaum zugänglichen Materie des Steuerrechts), Mittel für die Denkmalförderung, Service und Dienstleistung, Öffentlichkeitsarbeit und Zusammenarbeit mit anderen Denkmalverwaltungen. Sie schließen Empfehlungen an, die der Optimierung von kommunalen Aufgaben in der Denkmalpflege und im Denkmalschutz und einem effektiven Verwaltungshandeln in diesem Sektor dienen können.

Fazit: Der renommierte Mitautor Echter hat mit dieser Arbeit das DIFU in Richtung Ruhestand verlassen; zu wünschen ist ihm weitere Schaffenskraft auf privatwirtschaftlicher Basis.

zu 5. Johannes Cramer / Stefan Breitling,
Architektur im Bestand

Die beiden Autoren sind erfahrene Hochschullehrer und Praktiker. Ihr genereller Anspruch zur Architektur im Bestand ist ebenfalls hoch, vergreift sich aber weder an den überdimensionalen Zielen eines Gesamtmanagements noch an der Bewältigung des Gesamtbestandes der gebauten Welt. Zu bescheinigen ist ihnen ihr hohes Ethos, das nicht zufällig u.a. bei Alberti im 15. Jahrhundert ansetzt, und das sich wie

ein roter Faden als Bildungsanspruch und Auftrag durch das gesamte Werk zieht. Vorfreude auf die Lektüre erweckt die eingängige Inhaltsübersicht, die mit dem Verhältnis von Architektur zu Bestand und Zeit und einer einsichtigen Erläuterung des Planungsablaufs bei den Beteiligten (auch der Bauherr gehört dazu; er soll ja sagen, was er möchte und vor allem dafür zahlen) und der insbesondere im Denkmalbereich, aber auch generell beim sonstigen Bestand notwendigen Grundlagenermittlung einsetzt. Weit hinaus kommen die Autoren bereits mit diesem Ansatz über eine bloße historische akademische Bauforschung, die sie natürlich auch jederzeit fachlich abdecken. Die erfahrenen Praktiker glänzen anschließend mit Grundsätzlichem zu „Entwurf“, „Ausführungsplanung“ und „Realisierung“. Natürlich müssen sie sich bei diesen drei Großaufgaben auf die Darstellung von Grundlinien beschränken, die sie aber mit einer klugen Auswahl von Beispielen, Zeichnungen und Fotos sowohl theoretisch wie praktisch belegen. Keineswegs als Nachteil empfindet man das Fehlen noch tiefer schürfender Ausführungen zu Genehmigung, Kosten, Honorar und Finanzierung – dazu gibt es Spezialliteratur. Das Literaturverzeichnis am Ende des Buchs wird ergänzt durch sehr hilfreiche, erläuternde „Literaturhinweise“ am Ende der jeweiligen Kapitel (z.B. S. 27).

Fazit: Bemerkenswert ist das Geschick, mit dem die Inhalte der jahrzehntelangen Lehrtätigkeit in ein höchst lesenwertes Buch umgesetzt worden sind – den Besuch der Vorlesungen der beiden Autoren soll es aber nicht ersetzen.

zu 6. Deutsches Nationalkomitee für
Denkmalschutz,
**Texte zum Denkmalschutz
und zur Denkmalpflege (DNK)**

Das mittlerweile in vierter Auflage erschienene grundlegende Sammelwerk enthält, auch ohne Formulierung eines entsprechenden übergreifenden Anspruchs seitens des herausgebenden Nationalkomitees für Denkmalschutz, die Originaltexte international und national wichtiger

Verlautbarungen zum weit gespannten Thema der Grundsätze der Denkmalverträglichkeit aus den letzten Jahrzehnten. Ein weiteres Denkmal gesetzt hat sich mit dieser Publikation die weitblickende ehemalige langjährige Leiterin der Geschäftsstelle Dr. Juliane Kirschbaum. Tatsächlich ist die nunmehr bis in die neueste Zeit fortgeschriebene Sammlung in ihrem leider wohl nur dem kundigen Spezialisten sich erschließenden Gesamtzusammenhang schlechthin die wichtigste Zusammenstellung der Grundlagenpapiere, die mit Ausnahme etwa der „Grundgesetze“ der Charta von Venedig, Florenz, Washington und Lausanne kaum bekannt oder zugänglich sind. Geschlagen werden muss allerdings erst der administrative Bogen in den Alltag des Gesetzesvollzugs der sechzehn deutschen Denkmalschutzgesetze, zu deren abstrakten Anforderungen nach grundsätzlichem „Erhalt des bisherigen Zustandes“ und zu den materiellen Maßgaben für zulässige Veränderungen die vielen Texte die notwendige „Begleitmusik“, eben die immer noch abstrakten, aber doch wesentlich detaillierteren Anforderungen an die Denkmalverträglichkeit hinsichtlich des Ethos, der Methode, der Ziele usw. vorgeben.

Fazit: Wegen der unglücklichen urheberrechtlichen Situation fehlen allein die Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz (vgl. Nr. 3).

zu 7. **BRIGITTA RINGBECK,**
Managementpläne für Welterbestätten

Wie Köln, Dresden und Regensburg in diesen Jahren zum Teil unliebsam erfahren, ist das Prädikat „Weltkulturerbe“ nicht nur eine Lizenz zum Gelddrucken für den örtlichen Fremdenverkehr. Die rührige Autorin ist die höchst kompetente und erfolgreiche offizielle Vertreterin Deutschlands bei der Welterbekommission der UNESCO in Paris. Deutlich wird ihr Anliegen, den meist hilflosen örtlichen und regionalen Entscheidungsträgern Hilfen zu geben, damit sie sich ihrer Verpflichtungen aus dem hehren Anspruch des regelmäßig nicht erarbeiteten, sondern in den Jahrhunderten zugewachsenen

Erbes stellen können und sich nicht in den Fallstricken der internationalen Verpflichtungen fangen. Die wichtigsten Grundlagen sind in den bereits 2006 erschienen „Welterbemanuals“ der gleichen Herausgeberin enthalten. Die jetzt vorgelegten Handreichungen zu den „Managementplänen“ führen unmittelbar in die Praxis: Gefordert werden integrierte Planungs- und Handlungskonzepte im Hinblick auf die selbst zu steckenden, aber abzustimmenden Ziele und die individuell durchzuführenden Maßnahmen zu Schutz, Pflege, Nutzung und Entwicklung der jeweiligen Welterbestätten auf der Rechtsgrundlage der entsprechenden Richtlinien. Bohrt man bei den einzelnen Städten und Stätten nach, wird man schnell auf die Hohlräume stoßen: Fehlender rechtlicher Schutz des Welterbes in ganz Deutschland (Rechtsprechung i.S. Waldschlösschenbrücke, deren Schutzengel bisher lediglich die kleine Hufeisennase ist), Festlegung der nunmehr unerlässlichen Pufferzonen um die Welterbestätten (bei der Festlegung von Bamberg klammerte man seinerzeit vermeintlich geschickt die Problemzonen einfach aus), fehlende Definition der möglichen konkreten Gefährdungen, fehlende Verkehrskonzepte („Gläserne Brücke“ in Regensburg), fehlendes persönliches (kein Stadtarchäologe u.a. in Bamberg) und finanzielles Instrumentarium (praktisch keine kommunalen Zuschüsse z.B. in Regensburg und Bamberg).

Fazit: Ein überfälliger Mahner für die vermeintlichen Highlights unserer Kultur aus kundiger und mächtiger Hand.

zu 8. **LEO SCHMIDT,**
Einführung in die Denkmalpflege

Der Autor ist Inhaber des Lehrstuhls für Denkmalpflege an der Universität Cottbus, einer der an deutschen Hochschulen raren erfahrener Praktiker und ein mit seinen beeindruckenden zahlreichen Publikationen ausgewiesener Theoretiker der Denkmalpflege. Die nunmehr vorgelegte Einführung verdankt ihre Existenz wohl seiner jahrzehntelangen Lehrtätigkeit und seinen höchst abwechslungsreichen Forschungs-

schwerpunkten und Interessensgebieten – nachzulesen im Internet unter der Adresse der Uni Cottbus in seiner Vita. Das an einen breiteren Interessenkreis gerichtete Büchlein leidet wie zahlreiche ähnliche Kollegmitschriften auch aus anderen Gebieten unter dem Fehlen einer eindeutigen wissenschaftlichen Zielstellung: An manchen Stellen hätte man sich die dem Autor sicher geläufige wissenschaftliche Vertiefung und die Auseinandersetzung mit den Standardwerken der einschlägigen Literatur insbesondere auch zur Handhabung von Denkmalschutz (dem hoheitlichen Umgang mit den Denkmälern) und der Denkmalpflege durch Eigentümer, ihre Helfer in den anspruchsvollen Fährnissen

der Denkmalwelt vorstellen können und gewünscht. So kommen unter anderem Management und Organisation, Kosten und Finanzierung und das „Salz“, nämlich die Psychologie der weiten Denkmalwelt und der Akteure zu kurz; immerhin wird die längst obsolete unsinnige Reformdebatte der 1990er Jahre gestreift – wohl eine Reaktion auf eine Rezension in der Süddeutschen Zeitung zur Einführung des Reclam-Verlags. Als Einführung wird Schmidts Büchlein aber „seinen“ Platz neben den zwar ähnlich motivierten, aber ungleich weniger anspruchsvollen Publikationen von Kiesow und Hubel allemal halten können.
Fazit: Einführung.

Johann Jessen

Historische Ensembles als städtebauliche Projekte

*Bericht über die Herbsttagung der Arbeitsgemeinschaft Die alte Stadt e.V.
vom 18.-19. September 2009 in Ravensburg*

Am 4./5. Juli 2009 wurde in Ravensburg, einer Mitgliedsstadt der Arbeitsgemeinschaft Die alte Stadt, das Museum Humpis-Quartier eröffnet und damit eine langjährige innerstädtische Großbaustelle geschlossen. Das größte und besterhaltene spätmittelalterliche Wohnquartier einer bedeutenden Fernhandelsfamilie in Südwestdeutschland wurde zu einem imposanten kulturhistorischen Museum umgewandelt, in dem Funktion und Gestalt des einzigartigen Gebäudeensembles über die Jahrhunderte hinweg ablesbar bleiben. Der erfolgreiche Abschluss dieses außergewöhnlichen Vorhabens der Stadterneuerung war willkommener Anlass, die diesjährige Herbsttagung der Arbeitsgemeinschaft in Ravensburg zu veranstalten. Das Thema der Tagung wurde ebenfalls durch

das Humpis-Quartier angeregt: *Historische Ensembles als städtebauliche Projekte.*

Erhaltenswerte historische Ensembles, die ihre Nutzung verloren haben, stellen für die kommunale Planung eine besondere Herausforderung dar. Planung und Umsetzung gestalten sich deutlich komplexer als bei Einzelvorhaben. Die Suche nach einem tragfähigen Nutzungs-, Finanzierungs- und Trägerkonzept verlangt hohes Engagement und ausgewiesene Expertise bei allen Beteiligten. Gleichzeitig können von der erfolgreichen Erneuerung städtebaulicher Ensembles wichtige Impulse für das ganze Quartier oder die Altstadt ausgehen. Auf der Tagung wurden solche städtebauliche Projekte aus Ravensburg, Greifswald, Regensburg, Eisleben und Basel vorgestellt. Bei allen Vorha-

ben spielte die Kultur (meist in Verbindung mit weiteren Funktionen) als Ankernutzung eine Schlüsselrolle. Folgende Fragen wurden an die Projekte gerichtet: Wie kommt es zu den Nutzungsprogrammen? Wer ist Träger? Wie erfolgt die Finanzierung? Wie sind die Projekte in die Stadtentwicklungsplanung eingebunden? Wie wird der Denkmalschutz berücksichtigt?

Ein zweiter inhaltlicher Strang der Tagung war das Thema „Altstadt als Exponat“. Auch auf diese Weise kann Kultur Impulse für die (Alt-)Stadtentwicklung geben. Dies wurde am Beispiel von Regensburg und Eisleben, beides sind Städte mit Weltkulturerbe, gezeigt.

Die Gastgeberstadt *Ravensburg* stellte ihr *Humpis-Quartier* vor Ort vor. Im glasüberdeckten Innenhof des eindrucksvoll und einfühlsam restaurierten Ensembles gaben *Dr. Andreas Schmauder*, Archivar der Stadt und Direktor des Museums, und Baubürgermeisterin *Dipl.-Ing. Stephanie Utz* Einblick in das Museumskonzept und die städtebauliche Bedeutung für die Neuordnung dieses Teils der Altstadt. Das spätmittelalterliche Wohnquartier der Patrizierfamilie Humpis, bestehend aus sieben Einzelhäusern (eines davon aus dem 11. Jahrhundert), ist selbst das wichtigste Exponat des neuen stadthistorischen Museums. Als erster und wichtigster Baustein hin zu einem ganzen Museumsquartier gibt es entscheidende Impulse für die Aufwertung des bisher vernachlässigten Nordens der Altstadt. Es wird ergänzt durch den geplanten Neubau des Kunstmuseums in unmittelbarer Nachbarschaft, für das bereits im Sommer 2009 erfolgreich ein Architekturwettbewerb durchgeführt worden war.

Mit dem *Pommerschen Landesmuseum* präsentierte *Dipl.-Geogr. Andreas Hauck*, Leiter der Abteilung Stadtentwicklung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, ein ähnlich ambitioniertes Vorhaben kultureller Infrastruktur. Da es sich um eine Einrichtung des Landes handelt, konnte die Stadt in hohem Maße auf Zuwendungen des Landes zurückgreifen. Das Museumsprojekt liegt im Herzen der Altstadt von Greifswald. Die historischen Wurzeln des ehe-

maligen Franziskanerklosterareals gehen auf das 13. Jahrhundert zurück. Im 19. Jahrhundert wurde es fast vollständig überformt und für städtische öffentliche Einrichtungen, darunter eine Schule und das Armenhaus, genutzt. Große Teile des historischen Baubestandes wurden beseitigt und durch Solitärbauten im Geiste der damaligen Zeit ersetzt. Bis Mitte der 1990er Jahre wurde das Ensemble noch als Altenheim und Kindergarten genutzt. Danach wurde das Quartier durch den denkmalgerechten Umbau des Bestands zum Pommerschen Landesmuseum städtebaulich neu geordnet. Das Museum ist heute einer der großen kulturellen Anziehungspunkte der Stadt.

Eher nachrangig war der Anteil kultureller Einrichtungen bei der Sanierung der *Schnupftabakfabrik in der Regensburger Altstadt*, die *Dipl.-Ing. Peter-Jonas Dörfler*, Baudirektor im Stadtplanungsamt, in seinem Beitrag näher brachte. Die Schnupftabakfabrik war die größte ihrer Art in Deutschland. Fast 200 Jahre lang war das wuchtige, unter Denkmalschutz stehende Ensemble, die so genannte „Schnupfe“, in Betrieb. Nach Einstellung der Produktion vor rund zehn Jahren wurde es 2009 für Miet- und Eigentumswohnungen umgebaut. In den Erd- und Sockelgeschossen richteten sich mehrere gastronomische Betriebe ein. Ein Teil des Gebäudekomplexes nimmt das Schnupftabakmuseum auf. Durch das Projekt wurde die Altstadt nicht nur als kulturelles Zentrum, sondern auch als Wohnstandort weiter gestärkt und zugleich die Erinnerung an eine frühe Form der industriellen Produktion in Altstadtquartieren wach gehalten.

Seit 2006 ist die Altstadt von *Regensburg* Weltkulturerbe. In dem historischen Salzstadel, einem mächtigen, das Stadtbild prägenden Lagergebäude direkt an der Steinernen Brücke über die Donau, wird das *Besucherzentrum zum Weltkulturerbe* eingerichtet und dafür das bisher gemischt genutzte historische Bauwerk (Veranstaltungsräume, Gastronomie, Läden) umgenutzt. Damit schafft sich die Stadt Regensburg die räumlichen und konzeptionellen Vorausset-

zungen, dass das ehrenvolle Etikett nicht nur Verpflichtung ist, sondern auch als Chance für den Stadttourismus genutzt werden kann. Die Konzeption für die Ausstellung stellte Prof. *Ulrich Schwarz* aus Berlin vom Büro für Visuelle Kommunikation, Museografie und Ausstellungsgestaltung „Bertron-Schwarz-Frey“ vor. Das Büro war aus dem Wettbewerb zur Ausgestaltung des Besucherzentrums als Sieger hervorgegangen. Das Zentrum soll im Jahre 2010 eröffnet werden.

Das *Luthergeburtshausensemble in Eisleben*, wie Regensburg Weltkulturerbestadt, steht für ein historisches Gebäudeensemble, das in einer schrumpfenden Stadt entwickelt wird. Es ist eines der Projekte der IBA Stadtumbau 2010 in Sachsen-Anhalt. *Dr. Sonja Beeck* vom Bauhaus Dessau, das für die Organisation der IBA verantwortlich ist, betonte in ihrem Beitrag die hohe strategische Bedeutung des Projekts für die Stadtentwicklung als Ganze. Es ist eingebunden in ein übergeordnetes Stadtentwicklungskonzept mit dem bezeichnenden Titel K3 – kleiner, klüger, kooperativ. Deutlich wird, dass im Stadtumbauplan Altstadt mit integrierter Denkmalpflege eine neue Balance zwischen Erhalt und Abriss wertvoller Bausubstanz gesucht wird, da sich die Stadt auf einen weiteren Rückgang der Bevölkerung einrichten muss. Eine weitere Besonderheit ist die Verknüpfung eines Museums- und Ausstellungsbaus zum Luthergeburtshausensemble mit einem inszenierten Lutherweg durch die Stadt.

Das Schweizer Beispiel *Quartierszentrum Gundeldinger Feld in Basel* weicht in mancher Hinsicht von den anderen Projekten ab. Es handelt sich nicht um ein Altstadtquartier, sondern um ein innenstadtnahes Wohngebiet. Aspekte des Denkmalschutzes spielten nur eine untergeordnete Rolle. Verantwortlicher Träger ist hier nicht die Stadt als Träger der Maßnahmen, sondern die Kantensprung AG, eine aus einer Bürgerinitiative hervorgegangene Entwicklungs- und Betreibergesellschaft. Die Architektin *Dipl.-Ing. Barbara Buser*, Geschäftsführerin der Gesellschaft, berichtete über die Umnut-

zung und den Umbau des alten Industriegeländes zu einem multifunktionalen Quartierszentrum mit einer Fülle öffentlicher, privater und gemeinschaftlicher Angebote. Die Bürger mussten sich in einer langwierigen Auseinandersetzung gegen die ursprünglichen Vorstellungen der Stadt durchsetzen. Heute bildet das Zentrum den vitalen Quartiersmittelpunkt. Neben privaten Dienstleistungsunternehmen finden sich dort an kulturellen Angeboten eine Bibliothek, ein Theater, eine Musikschule, eine Schule für Sprachkunst und vieles mehr. Das Projekt trägt sich insgesamt finanziell selbst.

Die Ravensburger Tagung gab insgesamt einen sehr guten Überblick über die unterschiedlichen Anforderungen, die mit der städtebaulichen Entwicklung historischer Ensembles verbunden sind, und die Vielfalt möglicher Lösungsansätze, die sich je nach regionaler und örtlicher Situation anbieten. So anspruchsvoll die Projekte auch sind und so viel sie den beteiligten Gemeinden auch abverlangen, so groß sind auch die positiven Impulse, die von ihnen auf die Entwicklung der Quartiere und der Stadt als Ganzes ausgehen können.

Vorschau

Die nächste „Internationale Städtetagung“ der Arbeitsgemeinschaft Die alte Stadt findet vom 6. bis 8. Mai 2010 der Mitgliedsstadt Limburg an der Lahn statt.

Tagungsthema: „Sanierung der Sanierung“.

Die Herbsttagung 2010, gleichzeitig Jubiläumsveranstaltung zum 50jährigen Bestehen der Arbeitsgemeinschaft Die alte Stadt, wird vom 17. bis 18. September 2010 in der Mitgliedsstadt Potsdam veranstaltet.

Tagungsprogramme und Anmeldungen über die Geschäftsstelle und Homepage der Arbeitsgemeinschaft:

Die alte Stadt e.V.
Ritterstrasse 17, D – 73728 Esslingen
Telefon: 0049-(0)711 - 35 12 - 32 42
www.alte-stadt.de

Besprechungen

WERNER MEYER, *Da verfiel Basel überall. Das Basler Erdbeben von 1356. Mit einem geologischen Beitrag von HANS PETER LAUSCHER, (184. Neu-jahrsblatt, hrsg. von der Gesellschaft für das Gute und Gemeinnützige Basel), Basel: Schwabe Verlag 2006, 70 Abb., davon 43 farbig, 230 S., 35,-- CHF.*

Das Erdbeben vom 18. Oktober 1356 verwüstete die Stadt Basel und gilt als eine der bedeutendsten Naturkatastrophen nördlich der Alpen. Das Geleitwort von Regierungsrat Christoph Eymann stellt im Unterschied zu vielen nichtsagenden Vorworten von Politprofis die Schwierigkeiten der Reaktionen der Politik auf ein vergleichbares Ereignis in der Gegenwart überzeugend dar und beweist dabei die Bodenständigkeit eidgenössischer Politiker. Nach der Einleitung und Erörterung der Fragestellung und des Forschungsstandes widmet sich der Verfasser den seismologischen Aspekten des Bebens und gelangt zu dem Ergebnis, dass eine Stärke auf der Richterskala zwischen 6,2 und 6,7 anzunehmen ist (nach der EMS-98-Skala mit IX), was einem Oval von etwa 80 auf 45 km Durchmesser entsprach, in dem 60 Burgen, viele Kirchen und sonstige Gebäude auf das Schwerste beschädigt wurden. Der Verfasser zeigt auch die Auswirkungen auf die Bauwerke, die durch die hölzernen Maueranker gemindert wurden.

Das zweite Kapitel befasst sich mit dem Ereignis selbst. Ausgehend vom Landschaftsbild und dem Stadtbild Basels wird die städtische und ländliche Gesellschaft geschildert, die gerade die große Pest und ihre Folgen mit etwa 500-700 Toten hinter sich gebracht hatte, was rund 10 % der Gesamtbevölkerung entsprach. Die Verwüstung der Stadt durch das Erdbeben, die sich daran anschließende Feuersbrunst und

die durch Trümmer anschwellende Bissig werden eingehend beschrieben. Die Bevölkerung ergriff die Flucht. Der Verfasser schildert die Zerstörungen an Kirchen und Klöstern, der Befestigung und einzelnen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden. Im Anschluss daran zeigt er diese in der Region um Basel, um am Ende eine Schadensbilanz zu ziehen. Insbesondere die Schäden an den Burgen des Adels sind durch archäologische Untersuchungen gut nachgewiesen. Die Auswirkungen des Bebens waren bei den geringen Verlusten an Menschenleben wegen der anfänglich schwachen Erdstöße relativ unbedeutend. Der Verfasser schätzt auch die Verluste an Haustieren nicht überaus hoch ein. Dagegen sind die Schäden bei Gütern der Grundversorgung, bei Hausrat und Kunstwerken und vielleicht auch bei Dokumenten wohl um einiges größer gewesen.

Nach einer Betrachtung der Katastrophe aus der Sicht der Betroffenen wendet sich der Verfasser dem Wiederaufbau zu, der sich – begünstigt durch ein umfassendes Wirtschaftswachstum – relativ rasch vollzog. Dabei geht er auch auf die Finanzkraft in Basel ein. „Die Zeit nach 1356“ zeigt dann die weitere Entwicklung der Stadt im Spätmittelalter. Als Ergebnis weist der Verfasser nach, dass die Nachwirkungen des Bebens überaus schnell aufgefangen wurden und sich die Gesamtsituation der Stadt – auch auf Grund der relativ wenigen Todesopfer – rasch wieder normalisierte.

Mit den im Anhang genannten zerstörten Burgen und einer Reihe ausgewählter Quellentexte schließt der Band, dem noch von Hans Peter Lauscher ein Text „Zur Geologie des Erdbebens von Basel 1356“ angefügt ist. Der Band weist beeindruckend nach, wie schnell die Stadt unter tatkräftiger und entscheidungsstarker Führung den Wiederaufbau in den Griff bekam,

auch wenn sich dieser an einzelnen Gebäuden bis 1370 hinzog. Der Band ist ein eindrucksvolles Dokument, wie Menschen eine Naturkatastrophe erlebten und bewältigten.

Immo Eberl, Ellwangen/Tübingen

KAI KAPPEL, *Memento 1945?: Kirchenbau aus Kriegsruinen und Trümmersteinen in den Westzonen und in der Bundesrepublik Deutschland*, München: Deutscher Kunstverlag 2008, zahlr. Abb., 552 S., 78,- €.

Das hier zu besprechende Buch ist recht eigentlich ein opus magnum, eine zur Buchreife gebrachte Habilitationsschrift an der Johannes-Gutenberg-Universität Mainz, das alle Bedingungen an ein solches Unternehmen erfüllt wie: neue Forschungsfragen an ein neuartig behandeltes Material, ertragreiche Antworten auf solche Fragen und die Deklaration der offen gebliebenen Probleme sowie bei allem ein klar benannter und kontrollierbarer Methodenweg.

Dies als Warnung vor einem zunächst nur neugierigen, ja naiven Zur-Hand-Nehmen dieses dickleibigen Buches zu verstehen, wäre mehr als schade: Nach wenigen Seiten ist man nicht nur in einer anschaulichen Kunstgeschichte der ersten Nachkriegsjahre, sondern auch – Kunstgeschichte als Geistesgeschichte! – in der Forschung nach den Motiven für die vielfältige Benutzung und Weiterführung von Trümmerresten von der dachlosen oder halbierten Ruine bis hin zum wiederverwendeten Trümmer-schutt, ja einzelnen Steinen.

Wie groß die Fülle des materiell noch vorhandenen Materials ist, dokumentiert der Verfasser allein schon durch über 200 meist selbst kürzlich aufgenommene Abbildungen. Dieser Fülle gegenüber war ein lückenloses Corpus aller wieder verwendeten kirchlichen Trümmerstätten nicht möglich, aber die Menge des Dargestellten ist durchaus repräsentativ für das ganze Thema, welches dazu belegt wird durch 3.068

Anmerkungen und eine erschöpfende Literaturliste – Basis für jede Form der Vertiefung oder weiterer Forschung.

Vor die Behandlung der einzelnen Objekte setzt Kai Kappel Kurzbiographien der wichtigsten Architekten. Ausgesprochen nützlich werden neben bekannten, „einschlägigen“ Größen wie Karl Band, Rudolf Schwarz oder Hans Döllgast auch regional bedeutende Architekten behandelt und mit ihren verbalen Äußerungen zum Sinn ihres Trümmerbauens befragt.

Die Dokumentation des kirchlichen Bauens mit Ruinen und anderen Kriegshinterlassenschaften gliedert der Verfasser nach architektur-motivischen Kriterien, also z.B. „Die Außenmauer bezeugt Zerstörung“; „Der Sakralraum mit konserviertem ruinösen Erscheinungsbild“; „Additives Nebeneinander von ruinösen und neu gebauten Partien“. Dass diese Unterteilung, die angesichts von 36 Unterkategorien zunächst ein wenig kleinteilig erscheinen mag, schon beim Durchblättern und erst recht beim Lesen des Buches überzeugt, liegt an der klärungsbedürftigen, jedoch immer fesselnden Fülle des Materials, aber vor allem auch am vermutlichen Versagen jeder anderen denkbaren Unterteilung: Das gilt sowohl für den Ausbau der jetzt bereits mitgelieferten Architektenoeuvre, als auch für eine Darstellung nach den kunsthistorischen Regeln einer Stilentwicklung. Dass der Verweis auf die teilweise Verankerung der vorgestellten Beispiele in der Architekturgeschichte der Zwischenkriegsgeschichte ein wenig zu kurz geraten ist, darf dennoch angemerkt werden.

Ausgesprochen dankbar muss man dem Verfasser sein, dass er die Motive für den Umgang mit Überresten zwar nie aus den Augen lässt, das Fragezeichen seines Titels also mustergültig ernst nimmt, aber nie der Versuchung erliegt, hier klassifizierende Kategorien einzurichten. Sein Material hätte dazu genügende Versuche bereit gehalten, sind doch die Trümmerbenutzung aus ökonomischen Gründen ein starkes pragmatisches Motiv und überwiegen bei den ideellen Gründen die der Ruinenroman-

tik eindeutig vor der Dokumentation der baulichen Zerrissenheit, das Beklagen der Not krass gegenüber dem Eingeständnis der Schuld. Gerade weil sich dieser Dokumentationsstrang so atemlos liest, der Leser angesichts der oft so dramatischen Schöpfungen „eigentlich“ von Architekten und Bauherrn viel grundsätzlichere Erkenntnisse erwartet (so wie Verf. dieser Zeilen es 1994 Hans Döllgast unterstellte), aber hier auch noch weiterer hermeneutischer und semantischer Klärungsbedarf besteht (was hieß „Gericht“ und „Heimsuchung Gottes“ genau?), hätten diese Aussagen in ihrer Verwobenheit und auch Undeutlichkeit kein System für die Bändigung von Kai Kappels Material geliefert. Auffallend in diesem Zusammenhang bei den Zeitzeugen und direkt am Bau Beteiligten, wie die (Selbst-)Kritik an der grauenvollen Vergangenheit sich meistens liest wie die bekannte Zivilisationskritik zu Zeiten der Jugendbewegung und des Bauhauses. Wie selten ein so deutliches Wort wie das von Walter Dirks anlässlich des Wiederaufbaus des Frankfurter Goethehauses oder von Erich Stephany beim Aufbau von St. Anna in Düren (S. 53) war, wird aus den unzähligen Textdokumenten, die wir dem Verfasser verdanken, auf bittere Weise deutlich.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass über den materiellen Umgang mit den Ruinen ein grundsätzlicher Disput bestand: Bei aller Unterschiedlichkeit des Vorgefundenen und der Detailvorschläge zu ihrer Integration waren zwei Grundsätze klar. Die Ruinen, ja selbst die gänzlich verwüsteten Orte sollten nicht aufgegeben werden, aber der untergegangene Bau auch nicht spurlos wiedererstehen. Ein so radikales Plädoyer für die Tilgung einer aussagekräftigen Spur und die Wiedergewinnung des ungestörten Bildes, wie Domkapitel und Dombaumeister in Köln es spät (1996) zur Entfernung der Kölner Dompfombe formulierten (S. 70), gab es offenbar in den ersten Jahren nach 1945 nicht.

In solchem Zusammenhang wird die Darstellung von Kai Kappel unvermeidlich und vom Autor gewollt zur Stellungnahme in der derzeitigen deutschen Denkmaldebatte. In dem Ar-

gumentenmix der Rekonstruktionsbefürworter findet sich ja die Doppelbehauptung, nach den Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs hätten angesichts der Fülle der Zerstörungen zum einen die Einsichten eines Georg Dehio, Cornelius Gurlitt und Alois Riegls in die Unwiederholbarkeit der geschichtlichen Biographie des materiell überlieferten Denkmal keine Geltung mehr gehabt – als wären diese ontologischen Überlegungen statistisch entstanden und könnten auch so entkräftet werden – und damals hätte man zum anderen entsprechend auf unbekümmerte Weise rekonstruiert.

Wie sehr dies eine absurde Zweckbehauptung ist (die Autoritäten von 1900 werden nach 1945 ausdrücklich zitiert!), und wie sehr wir immer noch von ganz anderen, authentischen Zeugen umstanden sind, macht die Untersuchung des Verfassers über alle Zweifel klar. Er knüpft daran die Erwartung, diese Vergegenwärtigung des Erhaltenen durch Erforschung und Publikation als Hilfe für dessen Bewahrung zu verstehen.

In einer Zeit, in der die Präsenz der Stadt mit all' ihrer Komplexität, der Autorität ihrer geschichtlichen Überlieferung, dem Reichtum ihrer Angebote in Gestalt und Funktion in Gefahr ist, virtuell aufgelöst zu werden – auch in der Denkmalpflege! – ist, rufen uns die von Kai Kappel ebenso vielschichtig wie eindringlich dargestellten Objekte und die Vorgänge bei ihrer Entstehung in Erinnerung, was zur Geschichte der alten Stadt und zum Erlebnis ihrer Tiefenschärfe untrennbar dazu gehört.

Georg Mörsch, Zürich

MARYANNE KOWALESKI, *Medieval Towns. A Reader, Toronto: University of Toronto 2006 (Readings in Medieval Civilizations and Cultures, Bd. 11), 424 S., 30.99 €.*

Das Phänomen der Städtebildung, -blüte und -kultur gehört nach wie vor zu den prominentesten Arbeitsfeldern der europäischen Medi-

ävistik. Jüngst scheint man gerade im deutschsprachigen Raum wieder eine gewisse Blüte zu erleben, sind doch in den letzten Jahren eine ganze Reihe neuer Handbücher, Quellen- und Bildbände erschienen. Mit vorliegendem Band liegt nun auch eine neue englischsprachige Quellensammlung zu diesem immerjungen Themengebiet vor. Im angloamerikanischen Raum sind solche Quellenreader („source-books“) in sprachlich modernen Übertragungen für die universitäre Lehre ein fester Bestandteil wissenschaftlicher Veröffentlichungspraxis – eine Tradition, die in der deutschsprachigen Publikationskultur nicht in diesem Maße gepflegt wird. Das steht in bemerkenswerten Gegensatz zu der sinkenden Bereitschaft, sich mit Originalquellen auseinanderzusetzen, so dass der Lehrende, der auf diesen Umstand reagieren will oder muss, im Zweifel auf die wenigen bestehenden Reihen wie die Freiherr-vom-Stein-Gedächtnisausgabe zurückgreifen wird und damit die Auswahl seiner Quellen von vornherein bereits empfindlich eingeschränkt bleibt. Die (fast immer notwendigen) Kürzungen und die Einführung in Kontext und Spezifik der jeweiligen Quelle bleiben damit in der Regel auch dem Lehrenden überlassen.

Gerade hier hat die Verfasserin Vorbildliches geleistet. Die Quelleneinführungen sind konzise formuliert und vermitteln sämtliche wichtigen Informationen zum Verständnis der Quelle sowie ihren jeweiligen Wert für die Geschichte der mittelalterlichen Stadt. Dazu tragen auch die im Anschluss an den Quellentext formulierten Fragen bei. Auf längliche Allgemeinplätze zur Einführung der insgesamt dreizehn Unterkapitel (Stadtregiment, Wirtschaft, Recht etc.), die den Stoff strukturieren, wird hingegen verzichtet. Begleitet werden die Textquellen von einer Anzahl von Reproduktionen, die leider beinahe durchweg der Forschungsliteratur des 19. und frühen 20. Jahrhunderts entstammen. Dabei handelt es sich nicht um Fotografien, sondern um Nachzeichnungen aus Handschriften oder von Realien unterschiedlichster Art. Mit Blick auf die urheberrechtsfreie Verwendbarkeit solcher Darstellungen und damit auf die Produktionskosten

des Quellenbandes ist das zunächst einmal sehr nachvollziehbar. Andererseits verzerren sie notwendig den Eindruck, den der Lernende vom zu erlernenden Gegenstand erhält.

Insgesamt orientiert sich der Band mit großer Pragmatik erfolgreich an seiner Zielsetzung. Insgesamt 153 Einzelquellen werden präsentiert, die nicht nur den thematischen, sondern auch in quantitativ ausgewogener Weise den chronologischen und – beleibe nicht selbstverständlich – vor allem auch den geographischen Rahmen zumindest im Blick auf Westeuropa ausschöpfen. Natürlich hätte man sich zumindest einen Seitenblick in den europäischen Osten, beispielsweise auf die sehr spezifische Stadtentwicklung im Deutschordensgebiet, oder nach Skandinavien gewünscht. Zur Stadtarchitektur und -planung findet man überhaupt, trotz einschlägigem Kapitel („XII. The Urban Environment“), in der Hauptsache normative Texte, wo doch ein rekonstruierter Stadtplan oder Grundriss sicherlich eindrucklich gewesen wäre. Letztlich aber bleiben solche Monita Marginalien, denn der Band spiegelt – vor allem in seiner Fokussierung auf Westeuropa – im Grunde nur die Forschungssituation.

Den universitären Wert des Buches für den deutschen Sprachraum zu beurteilen, geriete wohl weitgehend zu einer Standortphilosophie, denn natürlich bleiben solche Sammlungen immer Fortsetzung von Schule mit anderen Mitteln und widersprechen damit dem akademischen Selbstverständnis hiezulande. Zu bemerken bliebe freilich in diesem Zusammenhang, dass sich vorliegende Sammlung, die sich durch Klarheit im Ausdruck und Zurückhaltung in der Länge der Einzelquellen auszeichnet, durchaus für den Einsatz im bilingualen Geschichtsunterricht anböte, für den ja bislang auch nur wenige explizit als solche konzipierte Unterrichtshilfsmittel vorliegen und man in dieser Hinsicht bis auf weiteres ohnehin weitgehend auf Hilfsmittel aus dem angloamerikanischen Sprachraum selbst angewiesen bleiben wird.

Hiram Kümper, Bochum