



P. GRAHN / DAS BERLINER LUFTBILDARCHIV

Modell-Projekt Kirchsteigfeld in Potsdam: „Labyrinthische Spielwelt für Kinder“

Städtebau

Fata Morgana im Grünen

Der Wohnungsbau der Nachkriegszeit hat vor allem triste Hochhaus-Ghettos oder wuchernde Streusiedlungen hervorgebracht. Jetzt wollen Berliner Planer die Landschaftszerstörung mit dem Bau großer „Vorstädte“ stoppen. Und manches Projekt besitzt sogar den Charme der Wohnquartiere aus der Gründerzeit.

Wenn Rainer Speer, 36, durch das friedliche märkische Land rund um Berlin fährt, möchte er bei manchen Ortschaften „am liebsten die Gardinen zuziehen“. Dann kommt der Staatssekretär des brandenburgischen Umweltministeriums an wilden Wohnparks wie Wolzig bei Königs Wusterhausen, Fahrland bei Potsdam oder Lehnin vorbei, wo alles das angerichtet wurde, was er verhindern wollte.

Da haben eilige Projektentwickler den Dorfbürgermeistern ihre Äcker abgeschwatz und postmodern behübschte Wohncontainer in die Landschaft gekippt – ohne Busverbindung, Nahversorgung und oft nur mit Sickergruben mangels Kanalisation. Die einsamen Traumhäuschen sehen aus wie die Vorbilder aus der Bausparkassen-Werbung. Aber ihnen fehlen meist nicht nur befestigte Wege und Grünanlagen, Spielplätze und Geschäfte, sondern das Wichtigste: die Bewohner.

Seit der Vereinigung herrscht rund um Berlin ein ähnliches Baufieber wie

nach der Reichsgründung 1871, dem bislang größten Wachstumsschub der Hauptstadt. Ganze Kohorten von Bauträgern und Abschreibungsprofis laden ihre Wohnparks, Büro- und Einkaufszentren wie loses Stückgut auf den Feldern ab.

Rund 220 dieser Investitionsprojekte mit einem Mindestvolumen von jeweils 30 Millionen Mark sollen im Speckgürtel rund um Berlin entstehen – Investitionsruinen inbegriffen. Denn die überzogenen Wachstumsprognosen für den Großraum Berlin sind mittlerweile von einer Million auf maximal 200 000 bis 300 000 Neubürger bis zum Jahre 2010 geschrumpft.

Doch nicht jedes Projekt entspringt blinder Spekulation. Tatsächlich eifern heute Großinvestoren in wachsender Zahl wieder bewährten Vorbildern aus dem 19. Jahrhundert nach. Sie suchen gemeinsam mit den öffentlichen Bauverwaltungen passende Grundstücke und errichten darauf Wohnquartiere, die alles in den Schatten stellen, was der



D. KONNERTH / LICHTBLICK

Berliner Vorstadt Karow-Nord: Abkehr von

Siedlungsbau der Nachkriegszeit hervorgebracht hat.

Eine der neuen Mustersiedlungen entsteht derzeit im Nordosten Berlins. Das Wohnquartier Karow-Nord im Bezirk Weißensee ist Deutschlands größtes privates Neubaugebiet, in dem bis 1999 insgesamt 5000 Wohnungen für 15 000 Menschen fertig werden – Gesamtinvestition: 2,5 Milliarden Mark. Die ersten 300 Unterkünfte sind bereits bezogen.

Karow-Nord ragt aus dem flachen Acker- und Wiesenland am Berliner Stadtrand wie eine urbane Fata Morgana auf. Wo solche Gegenden sonst in wilde Wohnparks, Villenteppiche und saure Wiesen ausfransen, entstehen in Karow mächtige Mietshäuser, Wohnzeilen und Stadtvillen mit drei bis vier Geschossen und dazu eine komplette Infrastruktur aus Jugendklubs, Schulen, Kindergärten und Einkaufszentrum.

Das alles wird zusammengehalten vom Stadtplan der kalifornischen Stararchitekten Moore, Ruble und Yudell, die in den siebziger Jahren zu den Wegbereitern der amerikanischen Postmoderne gehörten. Ihre aufgelockerten Blöcke mit klar konturierten Höfen, Straßen und Plätzen schaffen wieder eine Dramaturgie von öffentlichen und privaten Räumen, wie es sie im Niemandsland traditioneller Siedlungen mit ihren trostlosen Grünflächen nie gegeben hat.

Um Monotonie zu vermeiden, wurden 20 verschiedene Architekturbüros mit den einzelnen Hausentwürfen beauftragt. Die Planer entwickelten nicht nur identifizierbare Hauseinheiten, son-



Karow-Nord-Planer Ruble, Yudell, Moore
Dramaturgie des Raumes

dern auch mehrere Wohntypen für eine sozial gemischte Mieterschaft: geförderter Wohnungsbau mit unterschiedlich hohen Subventionen auch für die Mittelschicht, dazu 15 Prozent Eigentumswohnungen und Reihenhäuser für Quadratmeterpreise von 4700 Mark aufwärts.

Solche Großprojekte erinnern tatsächlich an das Berlin der Gründerzeit. Schon vor 120 Jahren konnte es den Investoren nicht schnell genug gehen. In der jungen Reichshauptstadt lag damals das Planungsgeschäft ganz in der Hand privater „Terraingesellschaften“, also jener Baulöwen, die heute vor allem für eines angeprangert werden: für Zille-Milieu und Mietskasernen.

Abgesehen von einigen Hochstaplern, waren das meist flinke Kaufleute, die Ländereien rings um Berlin aufkauften, für Straßen, Plätze und Kanalisation sorgten und das erschlossene Bauland dann parzellenweise an private Bauherren verkauften. Oft errichteten die Terraingesellschaften die Mietsblöcke auch selbst und gewährten ihren Kunden sogar noch den Kredit zum Kauf.

Daß ihre Spekulationsobjekte bei Anlegern aus dem Bürgertum und dem Handwerkerstand reißenden Absatz fanden, lag nicht zuletzt daran,

daß der Kapitalmarkt bis zum ausgehenden 19. Jahrhundert noch schwach entwickelt war: Mangels Versicherungen, Sparkassen und Rentenanlagen galt die Immobilieninvestition als beste Altersvorsorge.

Einer der damals mächtigsten Baulöwen war der Berliner Spekulant Georg Haberland. Der Großinvestor hatte um 1900 beispielsweise auf einem sandigen Acker nahe der Gemeinde Friedenau südlich von Berlin eine komplette Stadtrandsiedlung errichtet. Das Terrain am Rüdeshheimer Platz mit seinen spitzen Nürnberger Giebeln und breiten Vorgärten fand schon am Tag seiner Übergabe „begeisterte“ Aufnahme. Heute zählt es zu den begehrten Berliner City-Lagen.

Das neuaufgelegte Baukonzept namens „Vorstadt“ lieferte 1992 der sozialdemokratische Berliner Senatsbaudirektor Hans Stimmann, der jüngst wegen parteiinternen Gezänks seinen Posten räumen mußte. Er forderte die Abkehr von den Siedlungen am Stadtrand

Bau neuer Vorstädte in Berlin und Umgebung



den geklumpten Wohngebirgen

mit den mechanisch aufgelockerten Wohnzeilen oder geklumpten Wohngebirgen, in denen es weder erkennbare Hauseinheiten noch gegliederte Straßen und erst recht keine Mischung von Wohn- und Gewerberäumen gibt.

Zudem legte er die ideale Größenordnung für die neuen Vorstädte mit 3000 bis 5000 Wohnungen pro Quartier fest – doppelt so groß wie die dörflichen Gartenstadt-Siedlungen der Weimarer Republik, aber deutlich kleiner als Trabantenstädte wie das Märkische Viertel mit seinen 16 000 Wohnungen.

Mit der Rückbesinnung auf die kompakten Berliner Wohnviertel vor dem Ersten Weltkrieg forderte der Bauernrat auch ein Zusammenrücken der Baumassen, also eine Verdichtung, wie sie in den durchgrüneten Neubaugebieten der Nachkriegszeit nie üblich war. Stimmanns Begründung:

Dichte ist eine Bedingung für eine positive Energiebilanz, einen wirtschaftlichen Betrieb des öffentlichen Nahverkehrs, für den Verzicht auf das Auto, für eine wohnungsnahe Konsumentenversorgung, eine Mischung von Wohnen und Arbeiten und damit insgesamt für eine stadtoökologisch positive Bilanz.

Angesichts der leeren öffentlichen Kassen wählte die Stadt ein neues

Ein abgeschlossenes Kleinkunstwerk der klassischen Moderne

Finanzierungskonzept, das eigentlich uralt ist: Berlin arbeitet nicht mehr nur mit den quasi-städtischen, gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften zusammen, jenen Monopolisten, die nach dem Ersten Weltkrieg die Terraingesellschaften und Privatbauherren abgelöst hatten und über ein halbes Jahrhundert lang den deutschen Städtebau bestimmten. Statt dessen sucht die Stadt jetzt wieder mehr die Kooperation mit privaten Baugesellschaften, die auf eigene Rechnung, aber mit klarer öffentlicher Bindung handeln.

Der Fachbegriff für diese neuartige öffentlich-private Kooperation, die das Baugesetzbuch seit 1990 vorsieht, lautet unscheinbar „Städtebaulicher Vertrag“. Dahinter steckt eine wichtige Neuerung: Bislang landeten die durch die Umwandlung von billigem Ackerland in hochwertige Wohnlagen entstandenen Gewinne in den Taschen der Investoren, während die Kommunen auch noch für die teure Erschließung sorgen mußten. Heute dagegen werden die Baugesellschaften verpflichtet, diesen Mehrwert in Kanalisation, Straßen und Plätze zu stecken;

oft müssen sie sogar noch Kindertagesstätten und Schulen bauen.

Anders hätte Berlin, das im letzten Jahrzehnt vor dem Mauerfall nur Kleinprojekte mit höchstens 300 Wohnungen bewältigte, auch kaum auf einen Schlag Planung und Bau von fünf Vorstädten mit insgesamt 15 000 Wohnungen für über 40 000 Menschen gemeistert.

Der Hauptinvestor in Karow, das private Berliner Wohnbauunternehmen Groth + Graalfs, sieht sich als legitimen Erbfolger der früheren Terraingesellschaften. Das 1982 gegründete Unternehmen begann eher bescheiden mit dem Bau von postmodernen Stadtvillen während der Internationalen Bauausstellung 1987 am Tiergarten.

Heute leisten die 130 Mitarbeiter von Groth + Graalfs einen Komplettservice wie die alten Berliner Bodenspekulanten: Grunderwerb, Projektentwicklung, Vermietung, Hausverwaltung, ja selbst die Finanzierung. Allerdings werden die Häuser nicht Stück für Stück verkauft, sondern über den Kapitalmarkt privaten Anlegern angeboten, die nur Fondsanteile halten.

Das ist der große Unterschied zu den Terraingesellschaften des 19. Jahrhunderts, die ihre Großprojekte wie den Rüdesheimer Platz immer in Hauseinheiten planten und an einzelne Eigentümer veräußerten. Dieses Verfahren bot auf lange Sicht die Gewähr, daß die Häuser verschieden genutzt, nach Bedarf umgebaut und auch in Krisenzeiten flexibel vermietet werden konnten. Architekturhistoriker nennen solche Bausubstanz „geschichtsfähig“.

Karow und die anderen vier Berliner Vorstädte, die derzeit bei Buchholz, Altglienicke, Rudow und Staaken entstehen, haben freilich noch weitere Nachteile: Es fehlt die Durchmischung mit Arbeitsstätten und Einzelhandel. Die Firmen interessieren sich bislang nicht für diese Standorte, und die großen Supermarktketten lassen sich vertraglich zusichern, daß neben ihnen keine konkurrierenden Einzelsortimenter ins Viertel ziehen. Vor allem aber kranken die Vorstädte daran, daß sie zu weit vom Stadtzentrum entfernt liegen.

Dabei ist die Hauptstadt selbst in zentralen Lagen eher dünn besiedelt. Nach einer Berechnung des Bausenats gibt es in Berlin noch insgesamt 1300 innerstädtische Freiflächen, Trümmergrundstücke und Baulücken, die genug Platz für 200 000 neue Wohnungen bieten. Doch weil viele Grundstücke wegen ungeklärter Eigentumsverhältnisse erst nach jahrelangen Verhandlungen bebaut werden



Projekt Gartenstadt Falkenhöh (bei Berlin): „Wenn wir Müll gebaut hätten, müßten



Villa in Falkenhöh: Mediterranes Wohnen

können, muß die Stadt wohl oder übel „die eigene innere Peripherie überspringen“, wie der Berliner Stadthistoriker Dieter Hoffmann-Axthelm das Malheur nennt.

So gilt die alte Regel, daß mit zunehmender Entfernung vom Zentrum das Bauen um so leichter wird. Das trifft vor allem für jene Projekte zu, die unmittelbar hinter der Berliner Stadtgrenze auf brandenburgischen Äckern entstehen. In den Randgemeinden auf ehemaligem DDR-Gebiet ist die Siedlungsstruktur auf dem Stand von 1939 festgefroren: 4000 Einwohnern pro Quadratkilometer in Berlin stehen 86 in Brandenburg gegenüber.

Im Gegensatz zur Hauptstadt sind im Umland mehrere Vorzeigeprojekte allerdings bereits fertiggestellt. „In Brandenburg war nach der Wende die Westbürokratie noch nicht eingezogen, so daß wir vieles spontan wie am Runden Tisch entscheiden konnten“, berichtet der Berliner Wohnungsbauer Klaus Groth. Sein Unternehmen hat mit der Vorstadt Kirchsteigfeld am Südrand

Potsdams das Vorläufermodell für Karow fast fertiggebaut und auch schon vermietet.

Kirchsteigfeld, mit 2000 geförderten und 800 Eigentumswohnungen für 7500 Einwohner, soll auch eine Arbeitsstadt mit 5000 Jobs werden. Dafür hat der Investor ein Viertel des 60 Hektar großen Stadtteils freigehalten. Doch wegen der derzeitigen Wirtschaftsflaute steht der Bau der Büro- und Gewerberäume noch aus.

Der Chefplaner von Kirchsteigfeld, der luxemburgische Künstlerarchitekt Rob Krier, entwarf eine komplette Kleinstadt wie aus einem Guß. Obwohl 30 Architekten- und Ingenieurbüros die einzelnen Blöcke und Villen entwarfen, konnte Kriers strenge Oberaufsicht jeden architektonischen Ausreißer aus seinem Gesamtkunstwerk verhindern.

Gegenüber Karow wirkt die Anlage weitaus geschlossener. Sie besitzt keine größeren Sichtachsen, sondern wird von gewundenen Straßen durchzogen, die sich zu grünen Stadtplätzen weiten und sogar eine Kirche samt Dorfanger und Ententeich umfassen. Architekt Krier spricht angesichts der vielen Höfe und Durchgänge von einer „labyrinthischen Spielwelt für die Kinder dieses Städtchens“.

In Kirchsteigfeld hat er alle Elemente der historischen Wohnarchitektur zu einem wohlkomponierten Bühnenbild versammelt – Ecktürme, Erker, Giebel, Mansarden, Loggien, ruhige Innenhöfe und Terrassen. Selbst die Farbwahl des kunterbunten Quartiers ist streng geregelt: von warmen Rot- und Gelbtönen im Zentrum bis zu härteren Blau- und Graukontrasten am Rand.



wir hier selber einziehen“

Krier hat seine Bauphilosophie, den Menschen „das Bewußtsein des Zuhause-Seins“ zu geben, schon öfters von Berlin bis Wien erprobt. Aber sie hat einen Haken: Wegen der miniaturisierten Proportionen strotzt alles vor Niedlichkeit.

Daran sind nicht die Architekten schuld, sondern die heutigen Bauvorschriften und Förderrichtlinien. Weil alle Hausdetails bis hin zu den Geschoßhöhen aus Kostengründen rund ein Drittel kleiner ausfallen als bei den heh-

ren Vorbildern aus der Architekturgeschichte, macht Kirchsteigfeld zuweilen den Eindruck eines Legolandes. Die Zufriedenheit der Bewohner, so hat kürzlich ein Berliner Sozialforschungsinstitut ermittelt, liegt allerdings deutlich über der in anderen Quartieren.

Ebenfalls ein abgeschlossenes urbanes Kleinkunstwerk, aber eher im Stil der klassischen Moderne, hat der Berliner Büroartikelhersteller Herlitz in der brandenburgischen Gemeinde Falkensee errichtet. Dem Neuling im Immobiliengeschäft ist mit der „Gartenstadt Falkenhöh“ ein eindrucksvolles Gegen-

Das städtebauliche Skelett wird mit Leben erfüllt

beispiel zu den wilden Wohnparks und Einfamilienhauswüsten rings um Berlin gelungen.

Nach dem Mauerfall hatte das expandierende Unternehmen sein neues Fertigungs- und Logistikzentrum nach Falkensee verlegt. Anfangs wollte Herlitz nur ein paar Werkswohnungen für die eigenen Mitarbeiter bauen. Aber beim Planen kam der Firmenvorstand auf den Geschmack, so daß jetzt ein ganzer Stadtteil mit 1260 freifinanzierten und 340 Sozialwohnungen entstanden ist.

Obwohl Chefplaner Helge Sypereck aus Berlin nicht gerade zu den Stararchitekten zählt, ist ihm und fünf beteiligten Büros eine zeitgemäße Variante der Weimarer Gartenstadt-Idee gelungen – allerdings ohne Nutzgärten und Klein-

vieh wie in der Zwischenkriegszeit, sondern mit viel Botanik für die Freizeit. Die markante Großform der runden Platzbebauung im Zentrum mit angelagerten Punkthäusern und gebogenen Reihenhausezeilen zitiert Bruno Tauts berühmte Hufeisensiedlung von 1930 in Berlin-Britz.

Eine vorgelagerte Ladenzeile schirmt die ruhige Schlaf- und Freizeitstadt von der vielbefahrenen Landstraße nach Nauen ab. In den Obergeschossen der Einkaufsmeile liegen freilich auch die schlichten Wohnungen für Sozialmieter, die ihre niedrigeren Mieten offenbar als Schallschlucker abbüßen müssen.

Die nackte Geometrie des Stadtplans von Falkenhöh wirkt wenig anheimelnd, aber die sorgfältig differenzierten Haustypen – mediterrane Stadtvillen unter breiten Dächern mit Maisonette-Wohnungen, Geschoßwohnungszeilen mit wechselnden Grundrissen und Pultdach-Reihenhäuser über drei Etagen – erfüllen das städtebauliche Skelett mit Leben. Zudem haben die Architekten mehr als reichlich Landschaft in die fächerförmig geöffnete Anlage hineingezogen, so daß eine schwierige Synthese gelungen ist: Die Gartenstadt überführt den Traum vom flächenfressenden Einfamilienhaus im Grünen in vorstädtische Lebensformen mit geringerem Bodenverbrauch.

Wie die anderen Vorstadt-Bauherren mußte auch Herlitz die gesamte Erschließung mitsamt Infrastruktur und Landschaftsgärtnerei aus eigener Tasche bezahlen – was die einzige Gewähr für ein Minimum an Flächenökonomie und Gestaltungsqualität der öffentlichen Räume ist.

Aber der Falkenhöh-Investor eifert in anderer Hinsicht den alten Terraingesellschaften viel konsequenter nach: Er verkauft die freifinanzierten Häuser und Wohnungen an Privatbesitzer – für Quadratmeterpreise von 4800 Mark für Reihenhäuser und 5400 Mark für Eigentumswohnungen aufwärts.

Achtzig Prozent der fertiggestellten Unterkünfte sind schon weg. „Wenn wir Müll gebaut hätten“, sagt Herlitz-Vorstand Michael Jacobsen, „müßten wir zur Strafe hier schließlich doch noch selber einziehen.“

Michael Mönninger



Baugebiet Reichskanzlerplatz in Berlin-Charlottenburg (1907): Reißender Absatz