Als innovativer Denkansatz liegt den Vierteln der Tübinger Südstadt das Modell der Baugemeinschaften zugrunde: Mehrere Bauherren kaufen gemeinsam eine Parzelle und bauen darauf ihr eigenes Wohnhaus.

QUARTIER DER ZUKUNFT

Auf der Suche nach leuchtenden Vorbildern.

Beispiele für eine enkeltaugliche Quartiersentwicklung finden sich nicht nur in Deutschland und in Dänemark, sondern auch im Vorarlberger Rheintal. Und obwohl jedes davon anders ist, scheint es doch gemeinsame Schlüsselfaktoren zu geben.

Lange war die Tübinger Südstadt einer der größten Militärstandorte in Deutschland. Als 1991 die französischen Truppen abzogen, kaufte die Stadt Tübingen dem Bund das 62 Hektar große Gebiet kurzerhand ab. Der Plan: Hier sollten Quartiere entwickelt werden, in denen Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Ausgehen nebeneinander Platz haben – ein urbanes, kleinteiliges Gefüge, eine Stadt der kurzen Wege.

Der Plan ist aufgegangen: Mit dem Loretto-Areal, dem Französischen Viertel und dem Mühlenviertel sind inzwischen drei vielfältige und lebendige Stadtteile entstanden, die trotz sehr hoher Siedlungsdichte als Wohn- und Arbeitsgebiete begehrt sind. Als innovativer Denkansatz liegt der Entwicklung dieser Stadtteile das Modell der Baugemeinschaften zugrunde: Mehrere Bauherren kaufen gemeinsam eine Parzelle und bauen darauf ihr eigenes Wohnhaus. So entstanden sehr individuelle und auf die Bedürfnisse der einzelnen Baugemeinschaft abgestimmte Baukörper. »Die Bürger in dieser Form an der städtebaulichen Entwicklung zu beteiligen, ist eine hohe Anforderung an die Stadtverwaltung«, berichtet Cord Soehlke, Baubürgermeister in Tübingen, »gelingen kann das nur auf der Basis gut durchdachter Master- und Bebauungspläne.« Für die Tübinger Südstadt sehen diese Pläne unter anderem eine Blockrandbebauung vor: Durch die Anordnung der Baukörper an den Außenkanten der Baufläche entstehen im Zentrum Innenhöfe. Sie dienen als grüne Oasen und fördern durch die gemeinsame Nutzung das soziale Miteinander.

MARONIHOF BREGENZ

Bauherren: Baugruppe mit 16 Personen
Gebäude: vier dreigeschössige Häuser mit 12 Wohnungen, ein Büro, eine Praxis
Architektur: Roland Gnaiger, Gerhard Gruber
Fertigstellung: 2007
Grundstücksfläche: 2.308 m²
Bebaute Fläche: 633 m²
Nutzfläche: 1.146 m²

»Wenn man gemeinsam plant, kann man viel mehr aus einem Grundstück herausholen.«

CHRISTIAN STEGER-VONMETZ, BEWOHNER DES MARONIHOFES IN BREGENZ

Eine weitere Vorgabe: Parkgaragen am Rande des Areals sollen den Verkehr im Kern des Quartiers reduzieren. »Jeder kann mit dem Auto bis zum Wohnhaus fahren und ein- und ausladen. Geparkt werden die Autos aber am Rand des Areals«, erklärt Soehlke. Das habe dazu geführt, dass so mancher Bewohner heute ganz auf das Auto verzichtet.

Maronihof Bregenz: Tübinger Südstadt im Mini-Format.

Erste kleine Vorstöße in Richtung Baugemeinschaften finden sich auch in Vorarlberg. Ein Beispiel? Mitten im alten Bregenzer Villenviertel haben vier Geschwister gemeinsam mit 12 weiteren Personen auf dem Grundstück ihrer Eltern ein eigenes kleines Quartier errichtet. Es nennt sich Maronihof, besteht aus vier dreigeschossigen Gebäuden mit einem Dorfplatz in der Mitte und bietet 22 Menschen ein Zuhause.

Durch das gemeinsame Planen sind im Bregenzer Maronihof viele Ideen Wirklichkeit geworden: nachbarschaftliches Carsharing, gemeinsame Fahrräder, betreutes Wohnen, ein Dorfbrunnen, ein Treffpunkt für Kinder, ein Ort zum Feiern.

Wichtig war der Baugruppe vor allem eines: Die unterschiedlichen Bedürfnisse, Lebensalter und Lebenssituationen der Bauherren sollten ihren Platz in der Planung finden. So wohnt zum Beispiel eine ältere Frau Tür an Tür mit ihrer Pflegehilfe und deren Familie. Und während ein Teil der Bewohner ihren Freibereich im Erdgeschoss offen zum Hof orientiert hat, lebt der andere Teil – abgegrenzt vom gemeinschaftlichen Platz – sein Gefühl vom Einfamilienhaus mit Garten. Sämtliche Häuser sind in einem Modulsystem errichtet, das es relativ einfach ermöglicht, die Größe des Wohnraums veränderten Familienkonstellationen anzupassen. Ziehen die Kinder aus, werden aus der 150-m²-Wohnung zwei getrennte Apartments.

Am Garnmarkt Götzis: die größte Zentrumsentwicklung des Landes.

Dem kleinen Maronihof in Bregenz steht im Herzen von Götzis ein Großprojekt gegenüber, das aber im Grunde genommen dasselbe im Sinn hat: die zukunftsfähige Gestaltung eines Quartieres. Auf dem ehemaligen Industrieareal der Textilfirma Huber Tricot wächst auf 37.883 m² Fläche allmählich ein urbanes Zentrum heran, das zum bedeutenden Lebensraum für eine ganze Region werden soll.

Zurzeit leben hier 343 Menschen in 141 Wohnungen und 43 Unternehmen bieten 622 Arbeitsplätze am Areal. »Es ist sehr positiv, dass neben Wohnraum auch weitere Handels- und Dienstleistungsflächen im Ortszentrum und nicht auf der grünen Wiese entstehen«, freut sich Werner Huber, Bürgermeister von »

Wohnen mit Bahnanschluss: Ein weiteres Beispiel für eine nachhaltige Quartiersplanung im Rheintal ist die Siedlungsentwicklung rund um den Bahnhof Dornbirn-Schoren. Denn wirklich zukunftsfähig kann ein Quartier nur dann sein, wenn es gut an den öffentlichen Verkehr angebunden ist.

»Der zentrale Erfolgsfaktor für das Gelingen des Hämmerle-Areals war und ist die enge Zusammenarbeit von Bauträger, Grundeigentümer und der Stadt Feldkirch.«

ANGELIKA LENER, STADTRÄTIN IN FELDKIRCH

» Götzis. Das Konzept hat Erfolg: Trotz der großen Handels- und Büroflächen liegt die Auslastung bereits bei 80 Prozent. Unter anderem haben sich schon ein Lebensmittelmarkt, ein Bäcker, mehrere Textilgeschäfte, zwei Gastronomiebetriebe, vier Ärzte, eine Physiotherapeutin, ein Rechtsanwalt, zwei Architekturbüros, zwei Friseure, die Gemeindebibliothek, eine Werbeagentur und eine Tanzschule niedergelassen. Mit dem bevorstehenden Zuzug der Volkshochschule und der Kathi-Lampert-Schule entwickelt sich der Garnmarkt außerdem zum Bildungszentrum.

Durchzogen wird das Quartier von kleinen und großen Plätzen und von einer verkehrsberuhigten Flaniermeile mit Sitzstufen. Der Kindergarten, der öffentliche Spielplatz und die 21 betreuten Wohnungen für ältere Menschen weisen darauf hin, dass dieses Projekt für alle Altersgruppen gedacht ist. »Neben der Durchmischung von Einkaufen, Arbeiten und Wohnen war uns auch die Vernetzung von Generationen ausgesprochen wichtig«, bestätigt Egon Hajek, Geschäftsführer der PRISMA GmbH, die das Projekt gemeinsam mit mehreren regionalen Partnern und in Kooperation mit der Marktgemeinde Götzis umsetzt.

Um die Vielfalt der Vorarlberger Architekturszene am Garnmarkt widerzuspiegeln, wurden insgesamt acht Architekturbüros mit der Realisierung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes beauftragt. Ende 2013 soll die letzte von insgesamt drei Bauphasen abgeschlossen sein.

Hämmerle-Areal Feldkirch: Erfolgsfaktor Zusammenarbeit.

Ein paar Kilometer weiter südlich ist man ebenfalls dabei, ein ehemaliges Industrieareal neu zu beleben: das Hämmerle-Areal in Feldkirch. Es liegt in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums und dennoch mitten im Grünen. Mit seiner Fläche von 63.000 m² ist es eine der letzten großen zum Teil noch unbebauten Flächen in Feldkirch.

Neben den historischen Gebäuden sind hier seit 2002 ein neues Nahversorgungszentrum mit Supermarkt und vier neue Wohnbauten entstanden, zwei weitere befinden sich im Bau und sollen Mitte 2012 bezugsfertig sein. Inklusive des Nahversorgungszentrums sind auf dem Hämmerle-Areal insgesamt 13 vier- bis siebengeschossige Neubauten mit über 300 Wohnungen vorgesehen.

Es sind viele Faktoren, die das Hämmerle-Areal zu einem lebenswerten Quartier machen: das weitgehend autofreie Wohngelände, die barrierefreie Bauweise, die gemein-

Zentrumsnah und doch im Grünen: Auf den 63.000 Quadratmetern des Hämmerle-Areals in Feldkirch sind insgesamt 13 vier- bis siebengeschossige Neubauten mit über 300 Wohnungen vorgesehen.

schaftlichen Sozialräume, der Kindergarten, die Grünflächen zwischen den Häusern, die gute Anbindung an das Radwegnetz und die neue Bushaltestelle, die das Hämmerle-Areal mit dem Stadtzentrum und dem Bahnhof verbindet. Hinter dem Supermarkt will die Stadt Feldkirch ab 2013 außerdem einen Spielplatz auf einer Fläche von 1.400 m² errichten.

»Der zentrale Erfolgsfaktor«, erläutert Stadträtin Angelika Lener, »war und ist die enge Zusammenarbeit von Bauträger, Grundeigentümer und der Stadt Feldkirch. Nur so war es möglich, die Entwicklung des Hämmerle-Areals ganz den Zielsetzungen der Stadtentwicklung Feldkirchs anzupassen – von der Siedlungsverdichtung nach innen bis zur Förderung des nicht motorisierten Verkehrs.«

Kvarterloft Kopenhagen: Entwicklungsumkehr.

Was aber, wenn es nicht darum geht, ein neues Quartier zu entwickeln? Sondern darum, aus einem Problemviertel wieder ein lebenswertes Quartier zu machen? Kann das gelingen? Schaut man sich den Stadtteil Holmbladsgade in Kopenhagen an, scheint die Antwort Ja zu sein.

Dieser Stadtteil war 1997 eines von sieben Projekten, das für das dänische Programm »Kvarterloft« (Quartiersaufwertung) ausgewählt wurde. Zu dieser Zeit war Holmbladsgade mit seinen knapp 16.000 Einwohnern ein Stadtteil mit schlechter Bausubstanz, beschmierten Wänden und einer Reihe von sozialen Problemen.

Wie so oft bei der Quartiersentwicklung war der wichtigste Aspekt von »Kvarterloft« die Beteiligung und Aktivierung der BewohnerInnen. Es bildeten sich Arbeitskreise – bestehend aus Anwohnern, Vertretern der Stadtverwaltung und lokalen Vereinen. Sie kümmerten sich beispielsweise um die Sanierung der Häuser, um die Neugestaltung der Straßen, um Treffpunkte für die Bewohner und um ausreichend Freizeitmöglichkeiten für die Jugendlichen. In dem einst so heruntergekommenen Viertel entstand unter anderem ein Jugendclub, eine Turnhalle und ein Spielplatz mit Fußball- und Basketballfeld. Und in den Innenhöfen der frisch sanierten Häuserblocks finden sich heute kleine Gärten mit Obstbäumen und Sitzbänken.

Ein Paradies ist es nicht geworden. Aber es ist gelungen, ein Problemviertel vor dem Absturz zu sichern und die Quartiersentwicklung in eine positive Richtung umzukehren. Stand der Kopenhagener Stadtteil Holmbladsgade jahrelang für Arbeitslosigkeit und Kriminalität, ist er heute ein beliebtes Wohnviertel für junge Familien.

AM GARNMARKT GÖTZIS

Grundstücksfläche: 37.883 m²
Handelsfläche: 10.120 m²
Bürofläche: 15.990 m²
Wohnungen insgesamt: 151
Arbeitsplätze: 622 (Stand Nov. / 2011)
Unternehmen: 43 (Stand Nov. / 2011)
Bewohner: 343 (Stand Nov. / 2011)
Parkplätze: 700 Tiefgaragenplätze, davon 200 öffentliche für das gesamte Götzner Ortszentrum
Investitionsvolumen: 87,06 Mio. Euro