

# Bauwelt 23.2021

Beifall aus München  
für die „Isarphilharmonie“ der  
Hamburger Architekten

Form follows performance  
Schau über Sauerbruch Huttons  
Architektur im M9 in Mestre

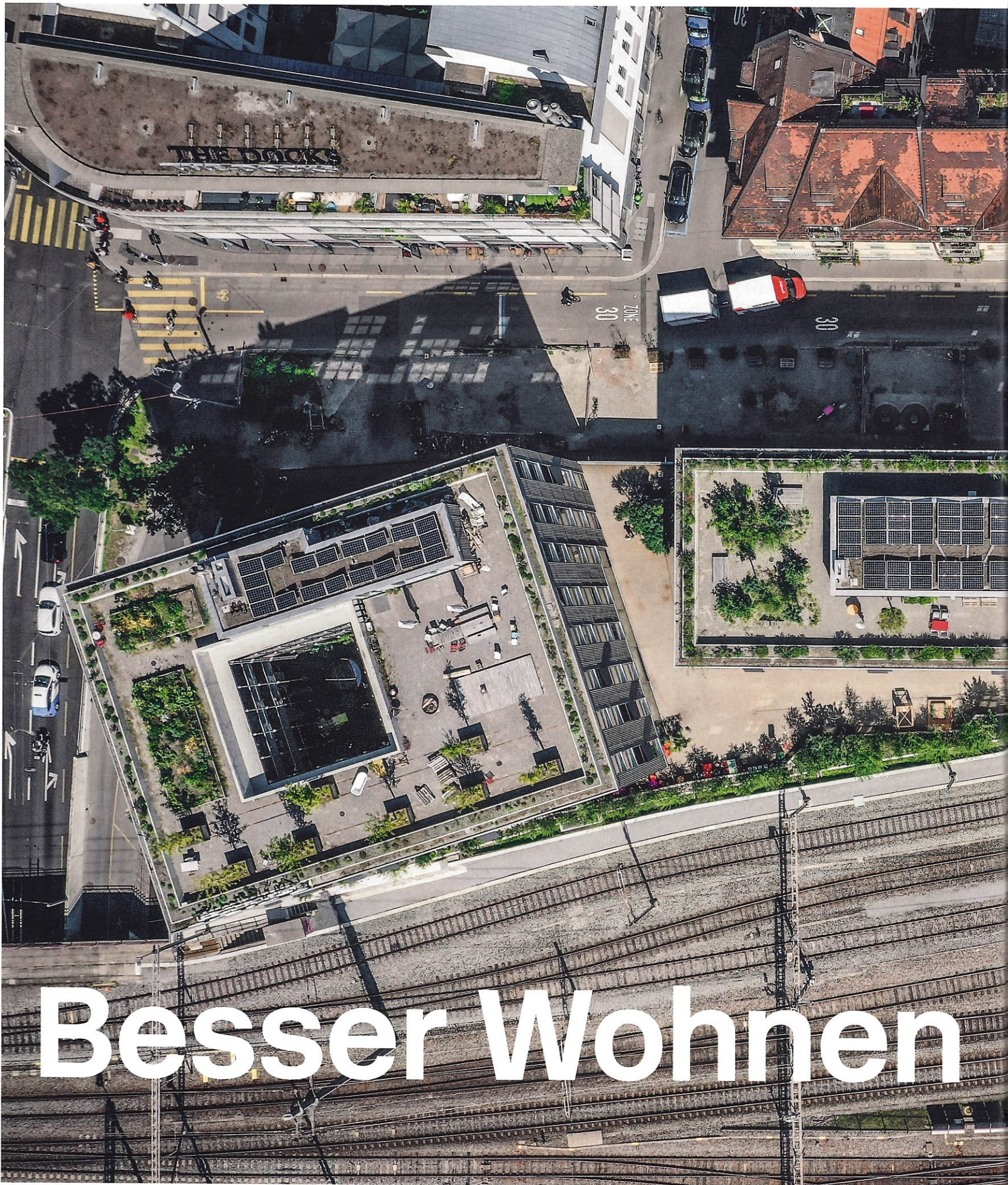
IBA-Wettbewerb in Heidelberg  
Dokumentations- und Kultur-  
zentrum Deutscher Sinti und Roma

## Wohnvorbild Zürich

Zürich macht's,  
Stuttgart zaudert







# Besser Wohnen





Luftbild des dreiteiligen  
Zollhaus-Ensembles  
mit Gleisterrasse und  
Dachgärten  
Foto: Annett Landsmann

Ein Zürcher Ge-  
nossenschafts-  
wohnungsbau  
setzt Maßstäbe.  
In Stuttgart wird  
nachgeei-  
fert.



# Zollhaus

Ein gemischtes Quartier in Zürich antwortet auf die Kritik an der städtischen Wohnbaumisere und setzt Maßstäbe. Es macht Spaß, sich die Zukunft der Stadt so weiterzudenken. Fraglich ist nur, ob solche Modelle wahrgenommen werden als Anstiftung zur Initiative.

Text Kaye Geipel



Einige Tage nach dem Besuch in Zürich stehe ich abends in einem Berliner Innenhof. Bezirk Tiergarten, vor mir eine eben fertig gewordene sechsgeschossige Neubauwand, Nachverdichtung eines großen süddeutschen Immobilienentwicklers. Wie Stechmücken kleben mehr als 50 identische, winzig kleine Balkone an der Wand. Entlang der Hauskante verläuft ein wenige Meter breiter Streifen Abstandsgrün, auf der anderen Seite dräut eine trostlose Bürowand aus den 70er Jahren. Für 6500 Euro pro m<sup>2</sup> ist hier „in bester Berliner Innenstadtlage“ ein Schatzkästlein zu erwerben. Der vormals offene Nachkriegsblock wurde mit drei Höfen hochgradig verdichtet, 220 Wohnungen sind entstanden. Der Vermarkter wirbt mit den tollen Angeboten im Quartier, dem Park und den Kunstgalerien in der Nähe. Die Wohnanlage profitiert von der Umgebung, trägt aber nichts zu ihr bei. Politisch gesehen sind solche privaten Großprojekte hochwillkommen. Sie heben die viel zu niedrige Marge der pro Jahr realisierten Wohnungen. Hauptsache Masse, Qualität egal, der Preis ebenso. Diese Situation gilt heute für viele Großstädte.

## Was taugen Vorbilder?

Zwar gibt es Alternativen, wir haben in der Bauwelt immer wieder darüber berichtet. Etwa in München die Bebauung WagnisArt von Bogevichs Büro (10.2017), in Berlin die Bebauung am Blumenmarkt mit dem IBeB von Heide von Beckerath (25.2018), in Hamburg einige IBA-Bauten, etwa Grundbau und Siedler von Bel (35.2013), in Wien Teile des Sonnwendviertels und der Seestadt Aspern (15.2014, 35.2016) und in Zürich die Kalkbreite (39.2014), um nur einige zu nennen. Diese Bauten gehören heute zum europäischen Vorbild-Kanon, sie wurden vielfach ausgezeichnet. Mit ihnen stellt sich eine grund-



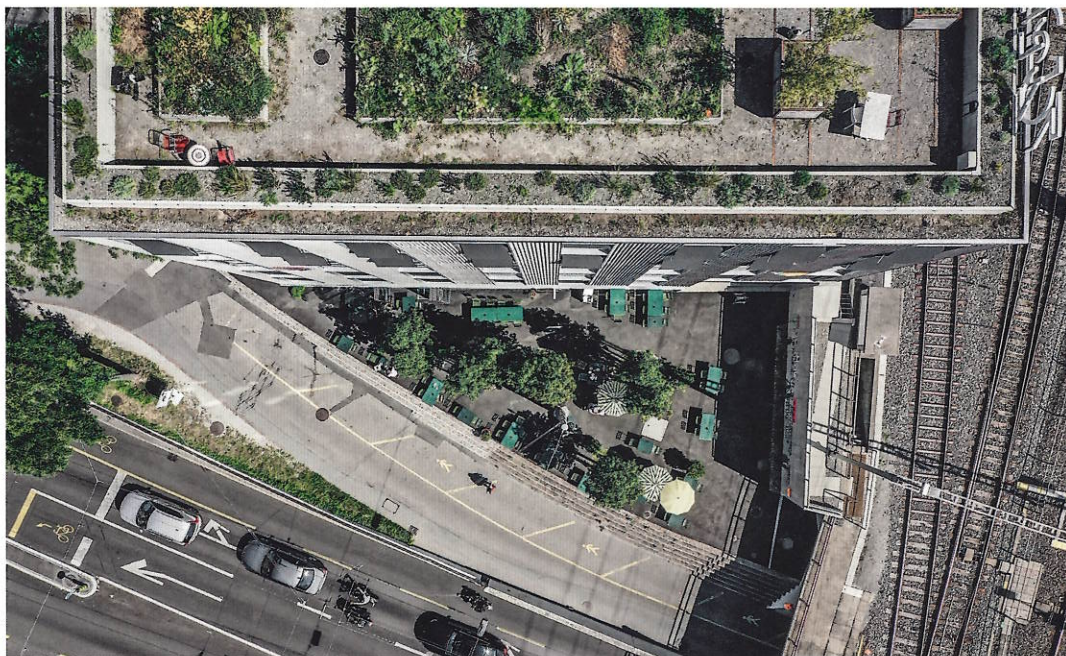


Unterschiedliche Entwicklung auf den beiden Seiten der Gleisanlagen: auf der Südseite erstreckt sich die in den vergangenen zehn Jahren gebaute Europaallee, auf der Nordseite die anschließend realisierte, bescheidenere Bebauung, deren Kopf die drei Teile des Zollhaus' bilden.  
Fotos: Annett Landsmann, Lageplan im Maßstab 1:12.500

- 1 Zollhaus
- 2 Unterführung Langstrasse
- 3 Zollstrasse
- 4 Quartier Europaallee
- 5 Hauptbahnhof
- 6 Limmat
- 7 Sihl







sätzliche Frage. Taugen die Vorbilder für den unendlich größeren banalen Rest? Und falls sich von diesen Projekten lernen ließe, was könnte man ableiten für häufig ganz andere wohnungsbaupolitische Kontexte?

### Zürcher Erfolgsgeschichte

Das knapp 16.000 m<sup>2</sup> BGF umfassende neue Zürcher Zollhaus steht konzeptuell auf den Schultern eines erfolgreichen Vorgängerbaus, der schon erwähnten „Kalkbreite“ der gleichnamigen Genossenschaft. Einige ihrer Mitglieder hatten sich 2012, kurz vor Fertigstellung der Kalkbreite, über ein städtisches Bewerbungsverfahren für die Zollstraße beworben und auf Grund ihres Konzepts (Seite 30) den Zuschlag erhalten. Susane Schindler beschrieb 2014 in der Bauwelt die Kalkbreite als Aktualisierung

## Die anhaltende Kritik am Spekulationsobjekt Europaallee sorgte dafür, dass auf der anderen Seite eine Alternative entstand

einer hundertjährigen Erfolgsgeschichte des Zürcher Genossenschaftsbaus. Dieser hat sich mit stadtpolitischer Unterstützung in mehreren Anläufen immer wieder neue anspruchsvolle Ziele gesetzt<sup>1</sup>: In den 20er und 30er Jahren ging es erst um locker bebaute Stadtrand-Siedlungen, in den 50er bis 70er Jahren gab es einen zweiten Aufschwung mit deutlich größeren Bauten, und die dritte und jüngste Welle mit architektonisch herausragenden Konzepten entstand unter dem Druck eines leergefegten Wohnungs-

markts seit den Nullerjahren auf städtischen Branchen und in der Nachverdichtung.

Die Kalkbreite ist heute europaweit einer der am meisten zitierten Bauten für ein beispielhaft dichtes, sozial gemischtes Wohnkonzept. Warum? Erstens wegen der schieren Größe eines Baus einer Genossenschaft; andernorts traut man sich kaum solche Dimensionen zu. An der Badener Straße entstand zwischen Tram und tiefer gelegener Gleisstrasse ein eindrucksvoller Monoblock, der ein ganzes Carré füllt und über eine opulente Treppe einen halböffentlichen Platz im zweiten Geschoss umfasst. Vor allem beeindruckt die Komplexität, mit der Wohnen, Gewerbe, Restaurants und gemeinnützige Institutionen ineinandergesteckt sind und dabei auch eine öffentliche Infrastruktur, ein Straßenbahndepot im Bauch des Ganzen, aufnehmen.

### Europaallee versus Zollhaus

Das 150 Meter lange Zollhaus-Grundstück ist mit dem Adjektiv verkehrsumtost gut beschrieben. Es bot kärgliche Voraussetzungen für ein lebendiges Wohnquartier. Der Länge nach folgt es den Gleisanlagen, die zum Hauptbahnhof führen. Die Form gleicht einem nachlässig hingeworfenen Handtuch. An seinem westlichen Rand, wo die Autos mehrspurig aus der Unterführung hervorsprossen, reichte es für einen 35 Meter breiten Kopfbau. Auf der Ostseite aber blieben gerade zehn Meter für einen mehrgeschossigen Kindergarten mit Bürofläche und Café.

Andererseits ist das Grundstück ein innerstädtisches Filetstück. Es bildet ein unübersehbares Vis-à-Vis zur ungeliebten „Europaallee“ auf der anderen Seite der Gleise. Das rund eine Milliarde Schweizer Franken teure Renditeprojekt aus Büros, Gewerbe und 400 frei finanzierten Wohnungen, das in den letzten zehn Jahren realisiert wurde, gilt als zwiespältig-erfolgreicher Abschluss einer quälenden Debatte um das Projekt „HB Südwest“ aus den späten Sechziger Jahren. Die dann auf der Basis eines Konzepts von Kees Christiaanse umgesetzte Europaallee vereint heute – darin gleicht sie ihrem noch im Bau befindlichen Berliner Geschwisterquartier EuropaCity (12.2016) – eine stattliche Anzahl qualitativ hochstehender Bauten von Max Dudler, Caruso St. John, E2A und anderen. Sie ist aber gescheitert im Ansatz, zwischen den hochpreisigen, zwischenzeitlich meistbietend versteigerten Wohnungen eine Idee von gemischter Stadt und sozialer Ausgewogenheit zu verwirklichen.

### Wilde Mischung, coole Programmierung

Die nachhallende Kritik am Spekulationsprojekt und Gentrifizierungstreiber Europaallee und der öffentliche Druck auf das Stadtparlament und



Linke Seite: Blick von oben auf den dreieckigen Vorplatz mit Restaurantterrasse, der dem Kopfbau vorgelagert ist. Eine Untertunnelung bringt Auto- und Radfahrer auf die Nordseite der Gleisanlagen.  
Rechts: Längs der Zollstrasse, die im Bild von der vier-spurigen Langstrasse gequert wird, liegt die neue Ladenzeile.  
Fotos: Annett Landsmann

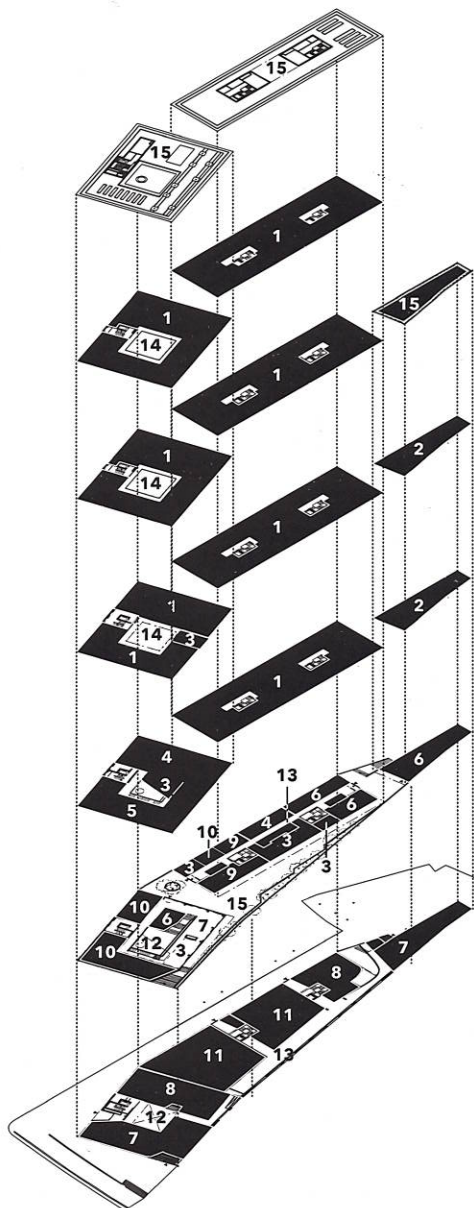




Die Räume zwischen den drei Häusern verknüpfen über öffentliche Treppen die erhöhten Gleisterrassen mit den Stichstraßen der Nachbarschaft.  
Fotos: Annett Landsmann







1 Wohnen	7 Gastronomie	13 Rue intérieure
2 Kindergarten	8 Improtheater	14 Hofgemeinschaft
3 Gemeinschaftsräume	9 Vereine	15 Gleis-/Dachterrasse
4 Gesundheitscenter	10 Flex-Räume	
5 Pension	11 Läden	
6 Dienstleistungen	12 Forum	

die Immobiliensparte der Schweizer Bundesbahnen SBB als Besitzer des Grundstücks waren der Anlass, für die verbleibenden ehemaligen Bahnterrains auf der anderen Seite der Gleistrassen eine Alternative umzusetzen. Die jetzt gebauten 56 genossenschaftlichen Wohnungen, die auch Cluster- und Hallenwohnen für größere Wohngruppen umfassen, nehmen sich bescheiden aus neben der zehnfach höheren Zielmenge des HB-Südwest-Projekts. Vorbild sind sie aber in der Art, mit der die drei hintereinander aufgefädelt Bauten, Haus A, B und C, mit dem Quartier auf der Nordostseite interagieren und dabei in ihrem umfangreichen Nutzungsmix – 60 Prozent Wohnen, 40 Prozent kulturelle und gewerbliche Nutzungen –, eine „soziale Ausgewogenheit“ umsetzen, die von Anfang an auch ein Gegenhalten zur erwartbaren Gentrifizierung zum Ziel hatte. In der lesenswerten Dokumenta-

tion der Genossenschaft lautet das entsprechende Motto: „Wir wollen alles – auch fürs kleine Portemonnaie.“<sup>2</sup>

Angesichts des gewünschten Mix waren Konflikte zwischen Laut- und Leise-Nutzungen, zwischen Wohn-, Café- und Ladenbereichen, zwischen Tag- und Nachtbetrieb absehbar, wollte man die drei Häuser nicht in Funktionseinheiten aufschichten und nur eines davon öffentlich machen. Das war von der Bauherrin nicht gewünscht. Auch auf die Möglichkeit, die Gleisterassen abends mit Toren zu schließen – „ein falsches Zeichen“. Allerdings ist solch eine offene Haltung nur umzusetzen, wenn der Entwurf eine intelligente Staffelung publikumsintensiver und ruhiger Bereiche vorsieht und für die Bewohner Möglichkeiten bereithält, ihre Wohnung auch auf direktem Weg von der Straße aus zu erreichen – ein Prinzip, das bereits in der Kalk-

breite angewendet wurde. Die organisierende Logik der Architektinnen war gefordert. Als ruhige Andockstelle gab es nur die Zollstrasse im Norden. Auf der Westseite liegt der lärmige Ausgang der Untertunnelung, im Süden sind die Gleise. Eine parallele ‚zweigleisige‘ öffentliche Erschließung war Teil der Lösung des Entwurfskonzepts, zu dem sich die Idee einer großen öffentlichen Halle in Haus A gesellte (Schnitt Seite 31), über die dann die Wohnungen um einen Innenhof gestapelt wurden. Im Westen, hin zur Verkehrskreuzung mit der Untertunnelung – auch für Fußgänger eine der wenigen Querungen der Gleistrassen, die das westliche Zürich in zwei Teile zerschneiden –, platzierten die Architekten die Restaurantterrasse an einen dreieckigen Platz. Eine städtebaulich waghalsige Entscheidung, die heute bestens funktioniert, weil der Landschaftsplaner Stefan Koepfli so viele Bäume pflanzte wie



**Architekten**

Enzmann Fischer Partner  
Architekten, Zürich

**Team**

Philipp Fischer, René Müller,  
Oliver Bachmann, Delia  
Burgherr, Janine Broering,  
Lukas Mäheri

**Bauherrin**

Genossenschaft Kalkbreite,  
Zürich

**Bauleitung**

ffbk Architekten, Zürich

**Landschaftsarchitektur**

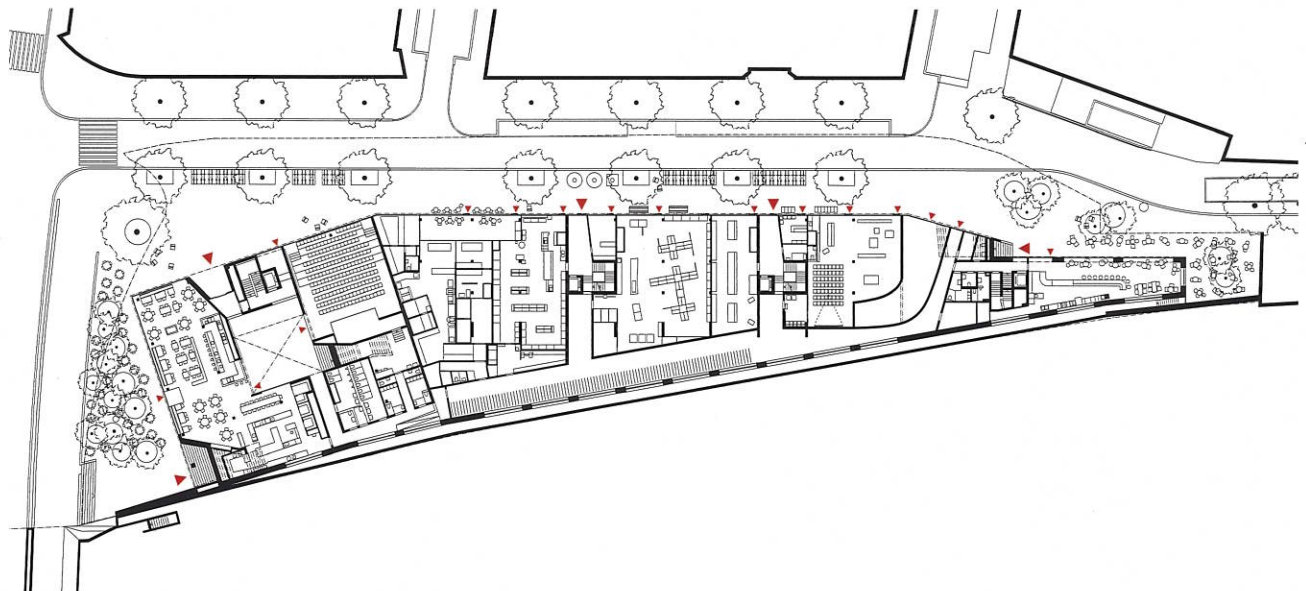
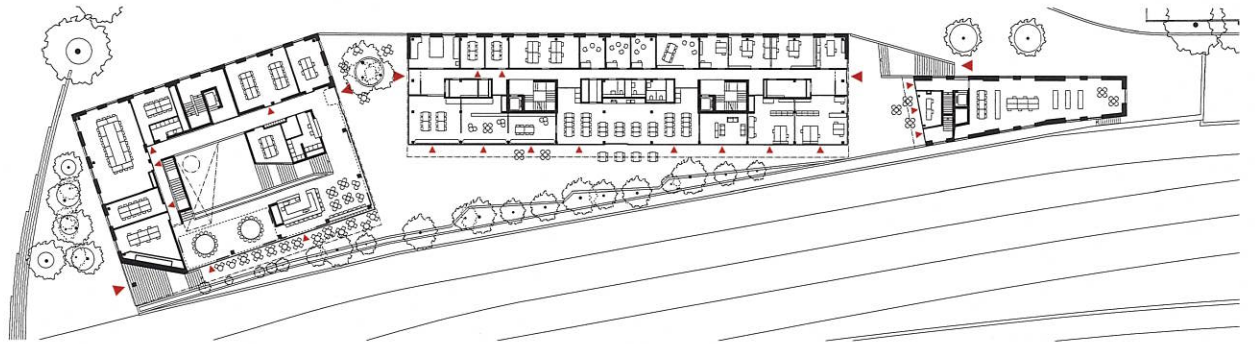
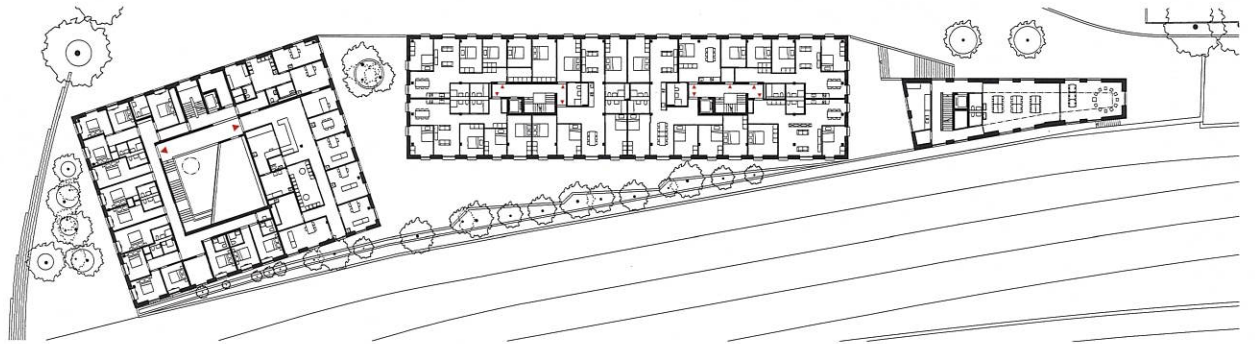
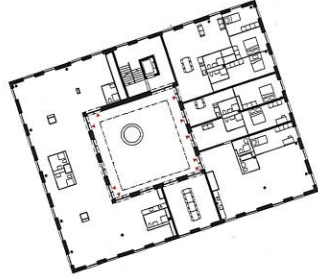
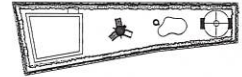
koepflipartner Landschafts-  
architekten, Luzern

**Holzbau**

Josef Kolb Ingenieure & Pla-  
ner, Romanshorn

**Bauphysik**

BAKUS Bauphysik & Akustik,  
Zürich



Grundrisse Haus A (mit Hal-  
le, Restaurant, Theater  
und Dienstleistungen), Haus  
B (Schwerpunkt Wohnen,  
Vereine und Fahrradparkie-  
ren) und Haus C (mehrge-  
schossiger Kindergarten und  
Café) im Maßstab 1:1000





eben möglich und weil hier Fahrradfahrer wie Fußgänger aus dem Untergrund auftauchen und gerne Halt machen.

### Neue Wohnformen

Keine „zweite Europaallee“ sollte entstehen, so die städtebauliche Vorgabe. Mehrere Außentrep­pen führen heute auf das Terrassenges­choss, an das sich Büros für Vereine und die Gleisbar anschließen, alles mit Blick auf die einfahrenden Züge. Dabei konzentrieren sich die öffentlichen Einrichtungen, Theater, Restaurant und der Toilettenblock, im Kopfbau im Westen. Die große Halle ist Begegnungsort für alle, Bewohner, Besucher, Passanten und das Publikum der Auf­führungen. Philipp Fischer ist zufrieden, dass das Konzept funktioniert: „Für mich war klar: Wir bauen die Bühne, die machen das Theater.“

Auch bei den Wohnungstypen wurde Neuland beschritten. Erstmals wurden mehrere „Hallen­wohnungen“ umgesetzt, ein Konzept, das man als geräumige Lofts für größere Bewohnergruppen beschreiben kann, die selbständig den Aus­bau vornehmen. Entstanden ist eine Art Groß­raum-Wohnen in progress, deren kojenartige In­fills bei der Besichtigung im September an die Behaglichkeit einer mittelalterlichen Stadt erin­nerten<sup>3</sup>. Auch die inzwischen häufiger anzu­treffenden Clusterwohnungen wurden weiterge-



Die große Halle ist Begegnungsort für alle – Bewohner, Gäste, Besucher, Passanten und das Publikum des Theaters.  
Fotos: Annett Landsmann



dacht. Auf die übliche, aber teure Installation von Miniküche und Minibadezimmer pro Zimmereinheit hat man im Zollhaus verzichtet. Mehrere Bewohner teilen sich hier je ein geräumiges Bad und es gibt eine gemeinsame Küche. Dazu kommen über die beiden großen Häuser verteilte sogenannte Flexräume und Werkstattbereiche.

### Grüne Ästhetik nur auf dem Dach

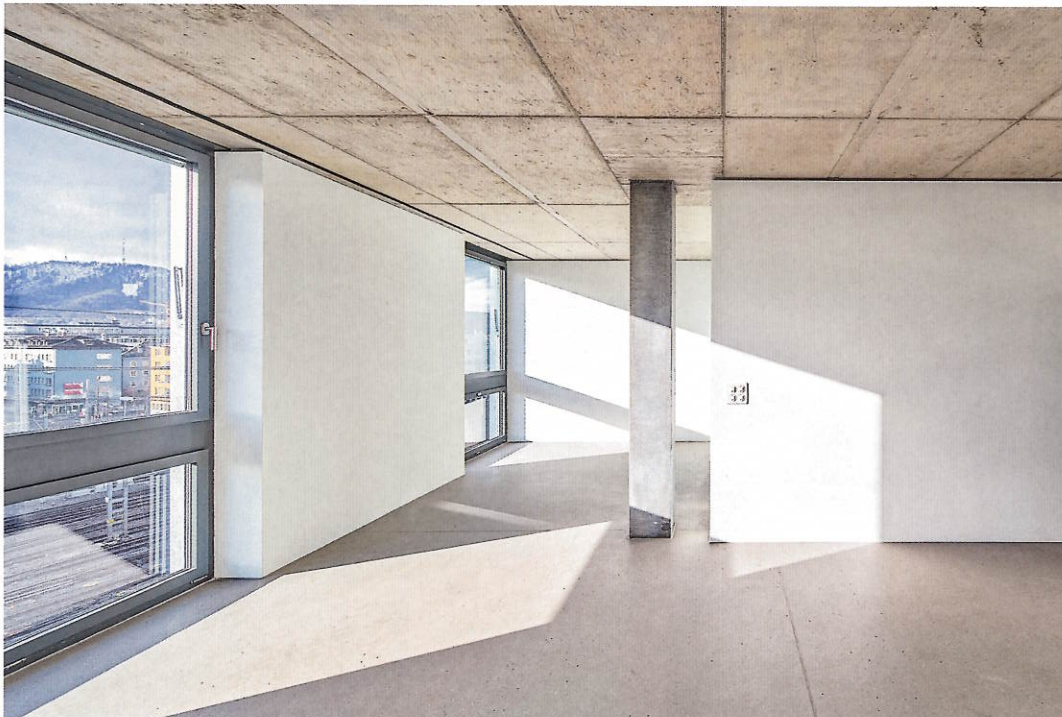
Wenn man sich von der Bahnseite der dreigliedrigen, leicht abgewinkelten Wohnbauschlange nähert, zeigt das Zollhaus ein brutalistisches Äußeres. Die Detaillierung entspricht hohem Schweizer Stand. Kleine Unterschiede zwischen

den Häusern verweisen auf die jeweilige Funktion. Die Nüchternheit sei der Umgebung der Bahnanlagen geschuldet, so der Architekt. „Wir wollten eine gewisse Härte“. Die Bauherrin und die künftigen Bewohnerinnen hatten erst andere Vorstellungen. Ein „urbaner Dschungel“ an der Fassade sollte es sein. Das, was der französische Architekturkritiker Frederic Edelman mal als „Architecture Saladier“, als Salatschüssel-Architektur bezeichnet hatte, war auch hier ein Wunsch. Der Landschaftsplaner Stefan Koepfli leistete Aufklärungsarbeit. Zu teuer im Unterhalt, konstruktiv aufwendig und zudem nicht ökologisch. Stattdessen wurde auf allen drei Dächern ein Eldorado mit viel Büschen und veritablen Bäu-

men gepflanzt, während der Salat heute in entsprechenden Gemüsebeeten der Bewohner sprießen darf. Dass umgekehrt auch die Architektinnen von den Bewohnern überzeugt wurden, zeigt die Sache mit den Fensterrollos. Welche Farbe habt ihr Euch vorgestellt, wurden die Architektinnen gefragt. Deren Antwort: „Was haltet Ihr von Jutebeige?“ – „OK. Und was wollt ihr selbst?“ kam die Gegenfrage. – „Schwarz“. Es wurde Schwarz.

### Unterschätzte Raumressourcen

Zurück zur Ausgangsfrage: Inwieweit ist das Zollhaus beispielhaft und kann auch für andere Or-



Rechte Seite: Der dreigeschossige Wohnhof sitzt über der Halle, ein Oberlicht wirft Licht nach unten. Alle Fotos: Annett Landsmann, außer: unmöblierte Clusterwohnung links und Innenhof rechte Seite: Luca Zanier

Das Angebot der 56 Wohnungen umfasst viele Typen, es reicht von 40 m<sup>2</sup> großen 1,5 Zimmer-Wohnungen über 140 m<sup>2</sup> große 6,5 Zimmer-Wohnungen bis zur 260 m<sup>2</sup> großen Hallenwohnung. Dazu gesellen sich sechs Wohnjoker-Zimmer mit 20 m<sup>2</sup>.



te Anstöße geben? Drei Anregungen sind zu nennen.

Erstens: Städtebauliche schwierige Orte haben nicht selten ein überraschend wirkungsvolles Potential, die Stadt im Sinne der Bewohner zu verändern, weil von diesen Raumressourcen erst weniger erwartet wird und dann aber auch mehr möglich ist. Dazu gehörten in den letzten Jahren innerstädtische Bahnareale, die heute ausgereizt scheinen. In Zukunft könnten es, die Stadtbauwelt (13.2021) hat es kürzlich deutlich gemacht, die Terrains entlang großer Stadtstraßen sein, die im Zuge der Mobilitätstransformationen zurückgebaut werden. Das Zollhaus zeigt beispielhaft, mit welcher grandiosen Selbstverständlichkeit ein verdichteter Wohnungsbau andere Funktionen Huckepack nehmen kann.

Zweitens: Eine Nutzungsmischung, die tatsächlich dem Quartier zugute kommen soll, braucht ein entsprechendes Know-How. Der privat finanzierte Immobilienmarkt ist dazu kaum in der Lage, denn er profitiert im Grunde immer von der Separierung der Funktionen und der je einzelnen Vermarktung der Ressourcen. Eine in „Kooperation gedachte“ Programmierung kann funktionieren, wenn Bauträgerinnen und künftigen Nutzer frühzeitig initiativ tätig werden. An der Zollstrasse wird sichtbar, wie erfolgreich dies in relativ kurzer Zeit sein kann, wenn die Beteiligten sich selber auf die Suche machen. Zu den Bausteinen der Zollhaus-Recherche gehörte eine Analyse des Stadtraums – Was genau fehlt im Quartier? – und eine Zielvorgabe für die Suche nach künftigen Betreibern: zum Beispiel sollten es vornehmlich inhaberinnengeführte Unternehmen sein, die sich auch für das Raumsharingkonzept bezüglich der Zusatzangebote einsetzen,

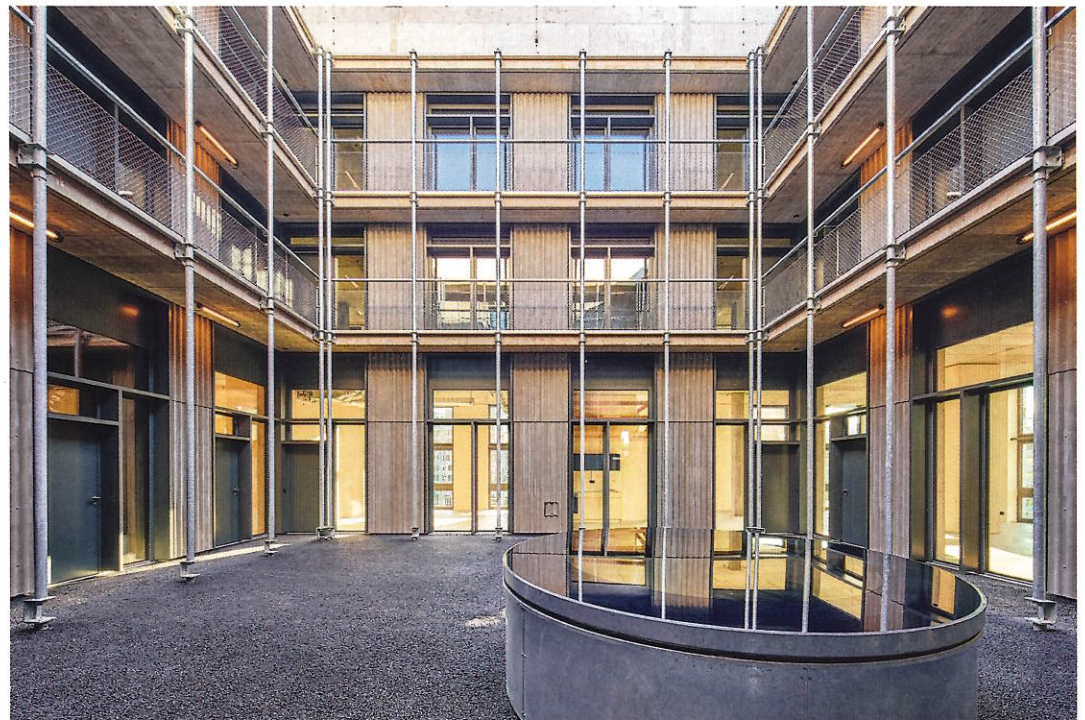
und die sich vor allem auch für das Siedlungsleben in der Nachbarschaft interessieren.

Drittens: Eine solche „komplexe Verschränkung“ zur städtischen Nachbarschaft muss konzipiert, erdacht und von der Stadt unterstützt werden (über Konzeptverfahren und Architekturwettbewerb), sonst ist der Schritt in die Umsetzung nicht zu schaffen. Zusätzliche Formate von außen (wie sie etwa in München die Kooperative Grossstadt vorführt), sind hilfreich, sie können den Prozess pushen. Entscheidender erster Schritt ist die Bauland-Vergabe. Im Fall des Zollhaus' konnte die Genossenschaft den Boden von der Stadt und der SBB zu vergünstigten Preisen kaufen – eine *conditio sine qua non*.

1 Zum Zürcher Genossenschaftswohnungsbau siehe u.a. Dominique Boudets „Wohngenossenschaften in Zürich“, 2017, sowie der diesjährige Biennale-Beitrag von Anne Kockelkorn, Susanne Schindler und den MAS Studierenden der ETH: [www.cooperativeconditions.net](http://www.cooperativeconditions.net)

2 Dokumentation Kalkbreite: [www.kalkbreite.net/wp\\_website/wp-content/uploads/2021/06/Zollhaus\\_Web.pdf](http://www.kalkbreite.net/wp_website/wp-content/uploads/2021/06/Zollhaus_Web.pdf)

3 Den konfliktreichen Weg zum endgültigen Konzept zeigt der Film „Anders Wohnen“ von Risa Chiappori ([www.kalkbreite.net/events/public-viewing-anders-wohnen](http://www.kalkbreite.net/events/public-viewing-anders-wohnen))





# Die Stadt muss von sich aus Druck aufbauen, damit spannende Lösungen herauskommen

Philipp Fischer über die Bedingungen für den Erfolg eines innovativen Genossenschaftswohnbaus und die Rolle der Architektur

Das Gespräch führte **Kaye Geipel**

**Das neue Zollhaus liegt sehr zentral in der Zürcher Innenstadt, in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs. Das Grundstück gehörte der Stadt und der Schweizer Bahn SBB. Wie kam es zu diesem Verkauf unter der Vorgabe, hier ein exemplarisches Bauvorhaben umzusetzen, das für eine Alternative zum aktuellen Wohnungsmarkt steht?**

Es lief über ein Bewerbungsverfahren der Bauträger. Das war damals, 2013 Neuland, auch für Zürich. Die Stadt hatte das noch nie so gemacht. Genossenschaften konnten sich bewerben und Konzepte für die Bebauung und die Bespielung vorschlagen. Neuartige Ideen waren gefragt. Elf Bewerbungen wurden abgegeben, drei wurden dann eingeladen für Gespräche. Die junge Genossenschaft Kalkbreite hat den Zuschlag bekommen.

**Es hatte zuvor heftige stadtpolitische Kritik gegeben an der Bebauung Europaallee (12.2015) auf der anderen Seite der Gleisanlagen.**

Ja, der politische Druck war sehr groß, weil die

Europaallee so einseitig auf kommerzielle Nutzung ausgerichtet war. Das betraf gerade auch den dort realisierten Wohnungsbau. Waren beim Vorgängerprojekt HB-Südwest, später Eurogate genannt, noch 500 genossenschaftliche Wohnungen geplant, gab es bei der Europaallee nichts davon. Die Verantwortlichen der Stadt haben dann – auch auf Druck des Gemeinderats – gemerkt, dass man an dieser wichtigen Stelle der Stadt nicht einfach so weitermachen kann. Es war klar, dass sie für das letzte freie Grundstück im Perimeter der Gleisanlagen noch einmal mit dem Mitbesitzer SBB würden sprechen müssen, mit welchem Programm das Schlüsselgrundstück bespielt werden könnte.

**Das Bewerbungsverfahren liegt knapp acht Jahre zurück. Hat sich das Verfahren im Rückblick bewährt? Blieb es ein Solitär, oder folgten weitere Projekte?**

Aus meiner Sicht ist es ein Erfolgsrezept für die beispielhafte Programmierung eines Grundstücks. Es generiert Mehrwert nicht nur für den Bauträger, ob Genossenschaft oder Investor, sondern auch für das umliegende Quartier. Für den Bauträger gibt es mehr Ausnutzung und für das Quartier eine Bebauung, die sich zum Stadtraum öffnet – eine Win-Win-Situation. Aktuell entsteht ein weiteres großes Projekt, das Kochareal, am Übergang von der Peripherie zur Kernstadt. Dort wird auch Gewerbe integriert, es entstehen ein Hochhaus und ein Park. Der Zuschlag ging an den Verbund zweier Genossenschaften, Kraftwerk und ABZ, sowie einen Investor, die Senn Development. Alle Beteiligten haben viel Erfahrung bei der Umsetzung solcher Projekte. Der Mehrwert liegt in diesem Fall beim großen Quartierspark. Wir haben uns auch beteiligt und den Wettbewerb für das Hochhaus gewonnen (15.2019).

**Als zweiter Schritt für die Beplanung des Zollhaus-Areals folgte 2015 der Architekturwettbewerb. Ein sehr attraktiver, offener Wettbewerb, jedenfalls wenn man sich die Teilnehmerzahlen ansieht. Mehr als 200 Büros haben sich eingeschrieben, 102 Büros haben teilgenommen. Um was für ein Programm ging es?**

Es war eine Ausschreibung mit vielen spannenden, aber auch widersprüchlichen Zielsetzungen. Nicht alle standen mit dem Baurecht und den geltenden Energiestandards in Einklang. Wir haben unsere Aufgabe als Wettbewerbsteilnehmer zuerst darin gesehen, herauszufiltern, welche Ideen Potential haben. Es gab zum Beispiel die Anregung, dass man zwischen den drei Gebäudeteilen Brücken bauen könnte. Uns war klar, dass das baurechtlich nicht umzusetzen sein würde. Auch die Idee, die Wohnungen mit flexiblen Trennwänden auszustatten, die sich in wenigen Stunden versetzen lassen, war wegen der Anforderungen an den inneren Schallschutz kaum denkbar. Aber wir haben auch gespürt, dass die Ausloberin mit dem gemischten Programm aus Kultur, Gewerbe und besonderen Wohnkonzepten bereit ist, unkonventionelle Lösungen umzusetzen.

**Welche Kompetenzen erfordern solch innovative Wohnbauprogramme vom Architekturbüro?**

Beim Zollhaus lag die Herausforderung darin, ein ganzes Bündel von wichtigen Fragen wie Quartiersvernetzung, Nachhaltigkeit, Biodiversität, lokale Stadtkultur und nicht zuletzt die Suche nach angemessenen Formen des heutigen Wohnungsbaus neu zu bearbeiten. Zum Letzteren zählte das Hallenwohnen und die Frage, wie es mit dem Clusterwohnen weitergeht. Beim Bearbeiten des Wettbewerbs haben wir im Büro verschiedene Gruppen gebildet, die sich intensiv mit je einem Thema beschäftigten, und dann in



- 1 Eingang Haus A
- 2 Große Halle
- 3 Improtheater
- 4 Restaurant
- 5 Gleisbar
- 6 Gleisterrasse
- 7 Pension
- 8 Gesundheitscenter
- 9 Hofgemeinschaft
- 10 Hallenwohnen
- 11 Wohnungen
- 12 Dachterrasse



Schnitt durch Haus A, dem größten der drei Bauteile. Der Kopfbau liegt zwischen Zollstraße (links) mit Ladenzeile im EG, den Gleisanlagen (rechts) und, im Rücken des Betrachters, der 4-spurigen Straße zum Tunnel.

**Philipp Fischer**

Der in Genf geborene, in Winterthur ausgebildete Architekt ist einer der Gründer des Büros Enzmann Fischer Partner aus Zürich, das sich seit Jahren mit der Weiterentwicklung des städtischen Wohnungsbaus beschäftigt. Aktuell realisiert das Büro für die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ein 80 Meter hohes Wohnhochhaus, das durch seine Grundrissdisposition auch für Familien und Kinder ausgelegt ist.





Links die großen, noch leeren Räume des Hallenwohnens im Haus A. Rechts die Halle, nachdem Mieter eingezogen waren und ihre Einbauten realisiert hatten. Fotos: Annett Landsman in Kooperation mit zurwolle e.V.

wie am Ende des Prozesses der Sieger ausgewählt wird. Hohe Transparenz ist ihnen wichtig.

**Kommen wir zum Entwurf und seinen stadt-räumlichen Verknüpfungen. Wie entstand die Idee einer zweifachen Erschließung, einmal entlang der Straße und parallel dazu über ein öffentliches Terrassenband längs der Gleisanlagen? Welche Voraussetzungen sind nötig, damit solch ein doppeltes Konzept funktionieren kann?**

Im Wettbewerbsprogramm war eine Mischnutzung von rund 40 Prozent für Gewerbe und Kultur sowie 60 Prozent Wohnen vorgesehen. Wir haben schnell festgestellt, dass zwei Ebenen, die Erdgeschosszone und die Gleisterrassenebene, zu wenig Substanz bieten, um diese öffentlichen Nutzungen zu organisieren. Das führte uns zur Idee einer großen inneren Halle im Forum im Haus 1, die sich über drei Geschosse erstreckt. Wir haben unterschiedliche Abstufungen von Öffentlichkeit vorgesehen, die sich aus dieser räumlichen Disposition ergeben. Dazu gehört das Theater vis-à-vis vom Restaurant im EG, darüber die Flexräume, die Gleisbar, der Empfang und ganz oben das Gesundheitszentrum und das Gästehaus, die sich um diese Halle gruppieren. Mit diesen Nutzungen konnten wir sicher sein, dass es auch nach vorne zu den Gleisterrassen funktionieren würde. Die brauchen einen gewissen öffentlichen „Druck“, um entsprechend bespielt zu werden. Und es gibt eine gewisse „Sortierung“. Wir haben entlang der Zollstraße Nutzungen mit viel Publikumsverkehr, mit Läden, Restaurants und dem Architekturforum, während auf der Ebene der Gleisterrassen ruhigere Nutzungen wie das Regenbogenhaus und die Behindertenkonferenz gruppiert sind.

Workshops zusammen diskutiert, bis wir einen gemeinsamen Nenner gefunden haben.

gewillt sein, einen gewissen Druck aufzubauen, damit spannende Lösungen herauskommen.

**Halten Sie ein zweistufiges Verfahren für die passende Vorgehensweise, solch ein ambitioniertes Projekt umzusetzen?**

Um gleich zu Anfang die passende Bauherrin herauszufinden, die gewillt ist, spannende Ideen umzusetzen und sich in einem Vertrag dazu dann auch verpflichtet, ist das gewählte Konzeptverfahren sicher der richtige Weg, zumindest in der Schweiz. Das ist das Grundfundament, mit dem sich sicherstellen lässt, dass das Haus mit dem umliegenden Quartier gut verknüpft wird. Auch bei der Umsetzung unterschiedlicher gemeinschaftlicher Wohnformen und bei der Zielsetzung Biodiversität für die ganze Wohnanlage hat sich das bewährt. Wir haben da festgestellt, wie wichtig das Erfahrungspotential der ausgewählten Genossenschaft ist.

Auf der anderen Seite steht natürlich die Bereitschaft zur Verantwortung von Seiten der Stadt. Sie muss bei einem anspruchsvollen Projekt auch

**Wie beurteilen sie den anschließenden Wettbewerb?**

In der Schweiz pflegen wir den offenen Wettbewerb mit allen Vor- und Nachteilen. Wir kämpfen auch in unserer Rolle als Juroren bei anderen Wettbewerben für den Einsatz dieses Verfahrens. Er bietet jungen Architekten nach wie vor eine gute Einstiegschance, ein Büro zu gründen. Wir sind selbst Beispiel dafür. Wir haben direkt nach dem Studium einen großen Wettbewerb für ein Ausbildungszentrum in Luzern gegen 100 Konkurrenten gewonnen, mit einer starken Idee. Wir haben gezeigt, dass wir das bauen können.

Ich halte den offenen Wettbewerb für wichtig, für spezielle Bauaufgaben, und gerade auch für Genossenschaften, die sich etwas zutrauen.

Die Genossenschaft Kalkbreite wollte einen offenen Wettbewerb. Das hatte sie bereits in Ihrer Bewerbung klar gemacht. Mit einer öffentlichen Jurierung, wo jeder kommen und sehen konnte,

**Wie wurde verhindert, dass sich kulturelle Nutzungen und Wohnnutzung in die Quere kommen?**

Grundsätzlich haben wir die Wohnnutzung von den kulturellen Nutzungen entkoppelt. Die Hofgemeinschaft im Haupthaus ist räumlich und akustisch getrennt von den öffentlichen Funktionen in der Halle darunter. Nur ein schalldichtes rundes Oberlicht verbindet diese Räume. Bei etwaigen Konflikten ist die Genossenschaft sehr gut strukturiert, Probleme werden rechtzeitig und professionell angegangen.

**Gut genutzte Erdgeschosszonen stehen heute immer auf der Wunschliste, wenn es um großen innerstädtischen Wohnungsbau geht. Welche Möglichkeiten gibt es von Seiten der Architektur diese zu stimulieren?**

Erstmal geht es um Aufenthaltsqualität des öffentlichen Außenraums. Das Kulturrestaurant,





wie es von der Bauherrin genannt wurde, hatten wir an die verkehrsreiche (und auf den ersten Blick wenig attraktive, A.d.R.) Stelle an die Spitze des Grundstücks platziert. Es musste eine besondere Ausstrahlung haben. Wir haben gesagt, wir brauchen mindestens neun Bäume, damit der dreieckige Vorplatz funktioniert. Das war nicht so einfach. Der Landschaftsplaner hat angesichts der vielen Kabel im Boden nach dem Platz für die Bäume regelrecht suchen müssen.

Aber es betrifft vor allem auch das Engagement der Bauträgerin. Die Leute der Kalkbreite kennen sich gut aus in der Stadt. Sie sind auf zwei, drei Kleinrestaurants zugegangen, und haben gefragt, habt Ihr Interesse. Sie kannten die Bars, auch im umliegenden Quartier. Das hat sich herumgesprochen. Es wurden also nicht, wie es häufig geschieht, teuer bezahlte Berater hinzugezogen, die raffinierte Konzepte anbieten, und dann nicht einmal die Straßennamen wissen. Der Standort hat per se natürlich geholfen. Er liegt mitten in der Stadt.

### **Wie bewältigt man den Spagat, eine lebendige Nutzungsmischung zu forcieren ohne eine zusätzliche Gentrifizierung zu befeuern?**

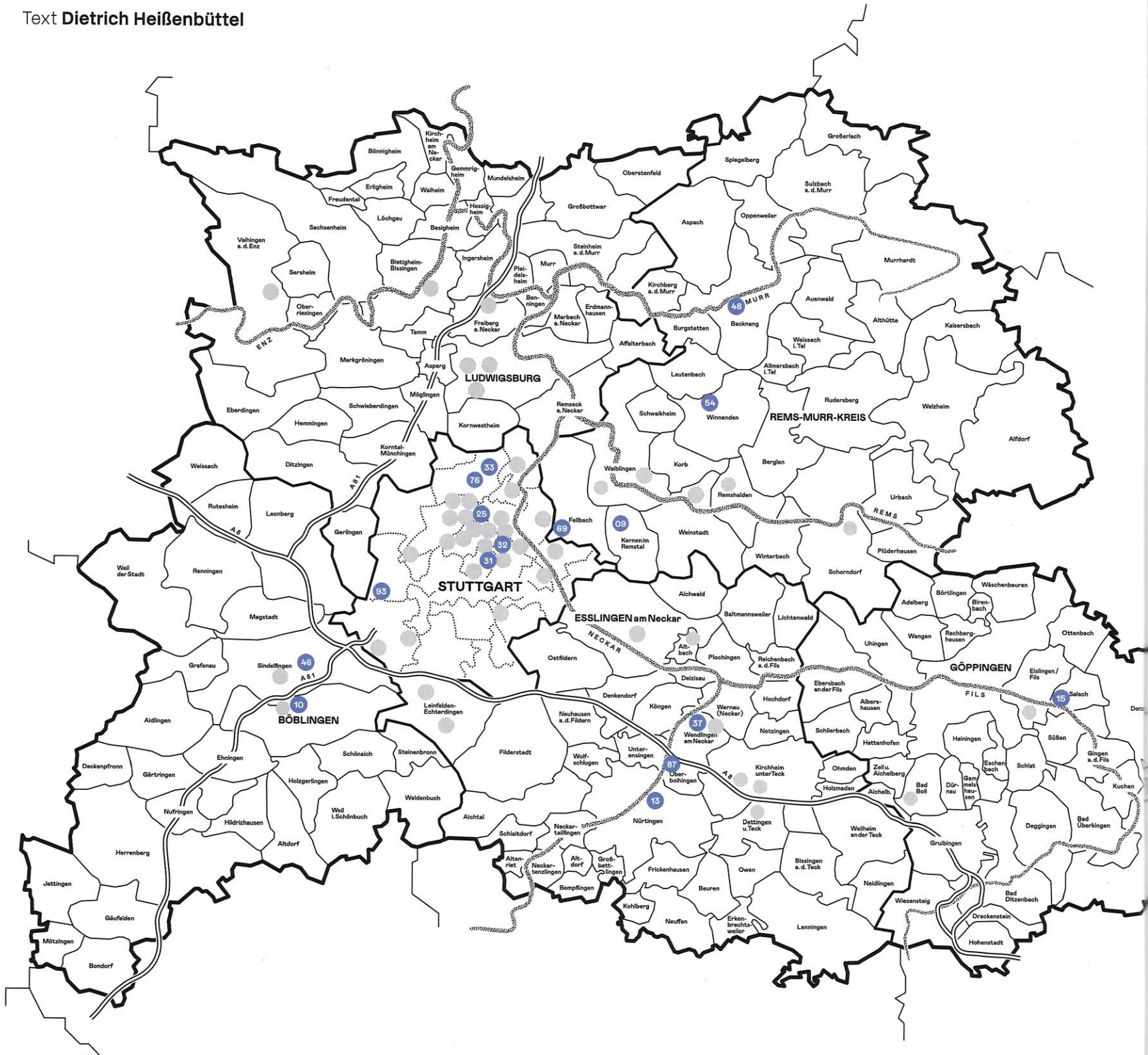
Das war der Kalkbreite sehr wichtig. Es war eines der Ziele in der Ausschreibung, mit der sie sich beworben haben, mit einer entsprechenden Nutzungskonzeption gegenzusteuern. Man hat etwa zu sehr fairen Bedingungen Vereine angesprochen, wie das Regenbogenhaus, oder das Architekturforum; die nicht so viel Miete bezahlen können. Und es gibt einen transparenten Mietschlüssel, der regelt, wie das verteilt wird zwischen Läden, die richtig gut verdienen, und denen, die das nicht können. Mietinteressenten sowohl für Wohnen wie für Gewerbe, die aufgezeigt haben, dass sie aufgrund der steigenden Marktmiete aus dem Quartier verdrängt werden, sind bevorzugt berücksichtigt worden. Schließlich wurden einige vollwertige Behindertenwohnungen und Wohnungen für Asylsuchende vermietet, beides Bewohnergruppen, die es heute in Zürich sehr schwer haben, überhaupt eine Wohnung zu finden.





# Kein Wunder! Die Zwänge der Stuttgarter Wohnungspolitik

Text **Dietrich Heißenbüttel**





Die IBA'27 soll „der Welt Lösungsansätze für die städtebaulichen Herausforderungen des 21. Jahrhunderts aufzeigen.“ So steht es im IBA-Memorandum – wohl auch um die Skeptiker zu überzeugen, denn das Papier stammt aus der Zeit, als noch über den Sinn und Zweck einer IBA in Stuttgart debattiert wurde. Weltweit vorbildliche Lösungen: das entspricht dem Selbstbild der Stuttgarter. Aber: Lösungen wovon oder wofür? (Stadtbauwelt 6.2018)

Die Probleme hat Walter Rogg, der Geschäftsführer der Wirtschaftsregion Stuttgart, seinerzeit klar benannt. An erster Stelle: „Wir sind eine der reichsten Regionen Europas und der Welt und schaffen es nicht, bezahlbaren Wohnraum für alle bereitzustellen.“ Gleichwohl meinte Rogg festhalten zu können: „Eine Krisen-Bauausstellung wird's bei uns nicht werden“ – im

Unterschied etwa zur IBA Emscher Park 1987. Krise in Stuttgart? I wo.

Inzwischen ist die Krise offenkundig. Stuttgart hat die teuersten Mieten der Republik. 100.000 Haushalte hätten Anspruch auf eine Sozialwohnung, doch es gibt nur 14.000, Tendenz fallend. Die Menschen weichen ins Umland aus, was Verkehrsströme nach sich zieht und auch dort die Mieten in die Höhe treibt. Weitere elf Städte in der Region zählen nach dem Mietspiegelindex, den das Büro F+B seit 1996 herausgibt, zu den 30 teuersten der Republik. Das sind Probleme, die eine IBA nicht vom Tisch wischen kann. Aber sie kann zumindest, das scheint Hofers Hoffnung zu sein, Lösungsansätze aufzeigen.

In Zürich ist das Mirakel vor zwanzig Jahren gelungen. Das Projekt Hardturm der Genossenschaft Kraftwerk 1 hat den Anstoß gegeben.

Seitdem sind über 150 Siedlungen neu entstanden oder beträchtlich erweitert worden, mit rund 20.000 Wohnungen. Allerdings ist Hofer kein Zauberkünstler. Es kommt auf die Rahmenbedingungen an. Die waren auch in der Hardturmstraße nicht günstig, aber doch so, dass sich ein Fenster öffnen konnte. In Stuttgart ist das bisher nicht erkennbar. Stadt und Region scheinen noch nicht genügend begriffen zu haben, dass sich an der Wohnungspolitik etwas ändern muss, damit auch in Zukunft Erzieherinnen und Krankenpfleger eine bezahlbare Unterkunft finden.

### Zürich vs. Stuttgart

Nun lassen sich die Verhältnisse nicht ohne weiteres vergleichen. In Zürich wohnen über 90 Pro-

## Als Mitbegründer der Genossenschaft Kraftwerk 1 hat Andreas Hofer vor zwanzig Jahren in Zürich eine neue Entwicklung im gemeinnützigen Wohnungsbau angestoßen. Als Intendant der IBA'27 soll Hofer nun in der Stadt und Region Stuttgart Ähnliches vollbringen. Der Autor prüft anhand einer Ausstellung\*, die die Züricher Projekte in Stuttgart gezeigt hatte, ob dies gelingen kann.

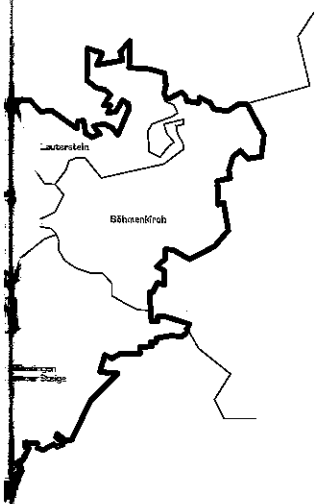
\* Die Ausstellung „Gemeinsam wohnen! Häuser und Quartiere für eine Gesellschaft im Wandel.“ mit genossenschaftlichen Wohnprojekten der letzten 20 Jahre aus Zürich war vom 16.7. bis 17.9.21 im Rahmen der IBA'27 in Stuttgart zu sehen.

Seit dem Start der Projektsammlung im Oktober 2018 können sich Kommunen, Initiativen, Unternehmen und private Träger mit kleinen und großen Vorhaben für die Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart bewerben, um in das IBA-Netz aufgenommen zu werden. Aus der Liste der Vorhaben wurden vom IBA-Kuratorium und IBA-Auf-

sichtsrat gemeinsam bisher sechzehn zu offiziellen IBA-Projekten ernannt, die Potenzial als wegweisende Ausstellungsorte für das Präsentationsjahr 2027 haben. Eine ausführliche Übersicht über die IBA'27 Projekte und die etwa 80 Vorhaben im IBA-Netz findet sich auf der Website: IBA27.de Karte: IBA'27

### IBA 27 Projekte

- |    |  |
|----|--|
| 09 | Quartiersentwicklung Hangweide (Kernen im Remstal) |
| 10 | Postareal Böblingen                                |
| 13 | Bahnstadt Nürtingen                                |
| 15 | Quartier Mühlkanal (Salach)                        |
| 25 | Quartier C1 Wagenhallen (Stuttgart)                |
| 31 | Leonhardsvorstadt/Züblinareal (Stuttgart)          |
| 32 | Der neue Stöckach (Stuttgart)                      |
| 33 | Quartier Böckinger Straße (Stuttgart)              |
| 37 | OTTO-Quartier Wendlingen                           |
| 46 | Sindelfinger Krankenhausareal                      |
| 48 | Quartier Backnang West                             |
| 54 | Produktives Stadtquartier Winnenden                |
| 69 | AGRICULTURE meets MANUFACTURING (Fellbach)         |
| 76 | Das genossenschaftliche Quartier „Am Rotweg“       |
| 87 | Quartier Neckarspinnerei (Wendlingen am Neckar)    |
| 93 | Adaptives Demonstrator-Hochhaus (Stuttgart)        |







**76** Das genossenschaftliche Quartier „Am Rotweg“: Durch modulare Bauweise, neue Gebäude- und Wohntypologien soll eine genossenschaftliche und soziale Quartiersentwicklung zu einem »Wohnquartier Plus« mit generationenübergreifendem inklusivem Wohnen entstehen. Preisträger des Planungswettbewerbs sind ISSS research | architecture | urbanism, Berlin & topo\*grafik, Marseille. Foto: IBA'27, Abb.: ISSS/ topo\*grafik

zent der Stadtbürger zur Miete, in Stuttgart dagegen jeder dritte im Eigentum. Einen sozialen Wohnungsbau wie in Deutschland gibt es in der Schweiz nicht, dafür den gemeinnützigen Wohnungsbau – während in Deutschland die Gemeinnützigkeit 1990 abgeschafft wurde. In Stuttgart kostet eine durchschnittliche 70-Quadratmeter-Wohnung nach dem städtischen Mietspiegel 1029 Euro kalt, nach den Marktauswertungen des Portals Wohnungsbörse 1250 Euro. In Zürich sind es umgerechnet 1750 Euro, was aber nur 17 Prozent des Durchschnittseinkommens entspricht, während in Stuttgart die durchschnittliche Mietbelastung laut städtischem Wohnungsmarktbericht bei 30 Prozent des Einkommens liegt.

Diese Zahlen sind freilich nur begrenzt aussagefähig, denn das Problem liegt vor allem bei den niedrigen Einkommen sowie bei den neu bezogenen und neu gebauten Wohnungen. Und gerade hier galoppieren in Stuttgart die Preise davon, während die Zahl der preisgünstigen Wohnungen bestenfalls stagniert.

### Städtische Wohnungsbaupolitik

Grundvoraussetzung, um ausreichend bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, ist eine vorausschauende städtische Bodenpolitik. Zwar gehört in Stuttgart wie in Zürich etwas mehr als ein Drittel der Gemeindefläche der Stadt. Aber darunter befinden sich viele Waldgebiete. Entscheidender ist, dass Zürich seit den 1950er-Jahren kein Land mehr verkauft hat. Auch in Stuttgart hat der städtische Grundbesitz nach Angaben der Stadt in den letzten Jahren zugenommen und soll weiter steigen. Doch allein zwischen 2000 und 2015 wurden städtische Immobilien im Wert von 854,5 Millionen Euro verkauft, gegenüber Grundstückskäufen in Höhe von knapp

## Die Ansätze sind da. Was fehlt, ist ein Signal der Stadt, dass sie sich engagieren will und Abstand nimmt von der Verwertungslogik.

800 Millionen Euro – darunter 450 Millionen für die Schienengrundstücke, die nach Fertigstellung des neuen Bahnhofs einmal zum Rosensteinquartier werden sollen. Das war 2001. Bis dort gebaut werden kann, werden noch Jahre vergehen.

Sogar an die eigene Wohnungsgesellschaft, die SWSG, verkauft die Stadt Grundstücke und will dies auch weiterhin tun: auf Kosten der Mieter. In Zürich vergibt die Stadt dagegen Grundstücke grundsätzlich nur in Erbpacht (Baurecht) an Genossenschaften oder private Wohnungsgesellschaften, die sich verpflichten, gemeinnützig zu bauen. Gemeinnützig: das heißt Kostenmiete und gedeckelte Vorstandsgehälter. In Stuttgart verdienen die SWSG-Vorstände um die 20.000 Euro im Monat; die Kostenmiete wurde 2008 abgeschafft, zugunsten einer Orientierung am Mietspiegel. Die Konsequenzen sind leicht erkennbar: Nach Tilgung der Kredite sinken in Zürich die Mieten, während der Mietspiegel immer nur steigt, jedenfalls schneller als die Einkommen der Mieter.

Dazu kommt: Mit ihrer eigenen Wohnungsgesellschaft sowie mehreren Stiftungen baut die Stadt Zürich ausschließlich gemeinnützige Wohnungen, die vor allem den niedrigen Einkommen zugutekommen, während die Genossenschaften eher für den unteren Mittelstand da sind. Die Stadt Stuttgart verfolgt dagegen mit ihrer Wohnungsgesellschaft die Politik, die geförderten

Wohnungen – knapp die Hälfte des Portfolios der SWSG – durch Vermietung und Verkauf nicht preisgebundener Wohnungen zu finanzieren.

Als entscheidend erweist sich der Umgang mit dem Ersatzneubau. In Zürich haben die alten Genossenschaften in den letzten zwanzig Jahren viele Altbestände, zumeist schlichte Häuser mit kleinen Wohnungen, abgerissen und durch größere Neubauten ersetzt. Dies ist auch dort nicht immer unumstritten, rechtfertigt sich aber durch die hohe architektonische Qualität und die notwendige Nachverdichtung.

Stuttgart verbindet das Ziel der Nachverdichtung dagegen mit dem einer sozialen Durchmischung. Die Stadt fürchtet die negativen Effekte einer räumlichen Segregation in „Sozialghettos“. Im Stadtteil Freiberg, aufgewertet durch das Programm „Soziale Stadt“, hat die SWSG jüngst wieder 25 Wohnungen gebaut: Eigentumswohnungen. Während die Siedlung ursprünglich zum überwiegenden Teil aus Sozialwohnungen bestand, leben dort heute zunehmend auch Besserverdiener. Als „bewusste Teilverdrängung der ärmeren Mieter“ bezeichnet dies Wolf-Christian Strauss, Co-Autor der 2015 erschienenen Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik (difu) zum kommunalen Umgang mit Gentrifizierung.

### Produktive Stadt

Das Wunder von Zürich – wenn man die Entwicklung seit dem Hardturm-Projekt so bezeichnen kann – kann sich in Stuttgart unter diesen Rahmenbedingungen kaum wiederholen. So kann die IBA allenfalls einzelne Projekte ermöglichen, die in Bezug auf Aspekte wie neue Wohnformen oder Klimagerechtigkeit gute Lösungen entwickeln.

Drei Baugemeinschaften haben sich etwa auf Hofers Rat zum größeren Projekt „Neuer Nor-





**15** Quartier Mühlkanal (Salach): Zwischen der Bahntrasse Stuttgart-Ulm und der Fils soll auf dem Areal der ehemaligen Textilfabrik Schachenmayr und einer Kleingartenanlage in Salach ein sozial durchmischtes und identitätsstiftendes Quartier für 800 Bewohnerinnen entstehen. Helsinki Zürich Office Architekten und Cadrage Landschaftsarchitekten haben den Wettbewerb gewonnen. Foto: IBA'27, Abb.: Helsinki Zürich Office Architekten

den“ – eines von über 80 „weiteren Vorhaben“, die derzeit neben den sechzehn offiziellen IBA-Projekten auf der Website der Bauausstellung gelistet sind – zusammengeschlossen und suchen nun ein Grundstück. Flächen sind knapp. Nun wird nach dem Auszug des Statistischen Landesamts das Schoettle-Areal im Stadtteil Heslach frei: ein Grundstück des Landes. Eine Initiative fordert, die Stadt solle es erwerben, um ein bezahlbares, gemischtes Quartier zu schaffen. Die Ansätze sind da. Was fehlt, ist ein Signal der Stadt, dass sie sich engagieren will und Abstand nimmt von der Verwertungslogik.

Andere Vorhaben, etwa am Wiener Platz im Stadtteil Feuerbach oder das kleine, wegweisende Wohnprojekt Kesselhof in Stuttgart-Botnang sind bereits auf dem Weg und wurden als beispielhafte Projekte mit ins IBA-Netz aufgenommen. Die eigentlichen IBA-Projekte sollen dagegen im Rahmen der IBA begonnen und fertig gestellt werden.

Inzwischen hat die IBA das Umland erreicht. Unter den sechzehn Projekten befinden sich

sechs in Stuttgart, zehn in der Region, von Nürtingen bis Backnang und Böblingen. Wohnen ist fast immer Thema, allerdings nicht allein. Das Motto lautet „Produktive Stadt“. Gemischte Quartiere sollen entstehen, aus Wohnen und Arbeiten, in Winnenden und Wendlingen, auch Nachhaltigkeit, Mobilität und Landwirtschaft sind Thema. Die Beteiligungsprozesse laufen, die Ideenschmiede brummt.

Was den kostengünstigen Wohnraum angeht, könnte das von zwei Genossenschaften geplante „Quartier am Rotweg“ mit einer als Real-labor angekündigten Beteiligung richtungsweisend sein. Die Mieterinitiativen bleiben zwar misstrauisch, da die an dem Projekt beteiligte Baugenossenschaft Zuffenhausen erst kürzlich ihren ältesten, gut erhaltenen Block aus der Zeit nach dem ersten Weltkrieg mit 65 preisgünstigen Wohnungen abgerissen hat: um 61 neue zu bauen. Und erst auf Antrag der Linken im Bezirksbeirat kam ein Anteil von 30 Prozent, das sind nicht mehr als 18 Sozialwohnungen, zustande.

Es bleibt zu hoffen, dass hier nicht das alte Stuttgarter Spiel gespielt wird: Eine tolle Beteiligung für die neuen Bewohner, aber die Bestandsmieter werden nicht gefragt. Sie werden umgesetzt: in bestehende, nicht mehr mietpreisgebundene, aber günstige Altbauten, die dann zu Sozialwohnungen deklariert werden können, um den Schlüssel des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) zu erfüllen. Dieser verlangt 30 Prozent geförderten Wohnraum, wenn auch allenfalls zur Hälfte Sozialwohnungen. In diesem Fall sind es 45 Prozent, doch dabei entsteht keine einzige kostengünstige neue Wohnung.

Das Problem der Region, wie es Rogg geschildert hat, lässt sich so nicht lösen. Dazu braucht es mehr Commitment, seitens der Kommunen, aber auch der Genossenschaften und Bauträger. Das findet sich bisher nur bei Initiativen von unten wie Neuer Norden oder dem relativ aussichtsreichen Genossenschaftsprojekt „Neues Tübingen“, das Wohnraum für 500 Menschen schaffen will und sich Anfang nächsten Jahres um ein Areal bewirbt.

**54** Produktives Stadtquartier Winnenden: Das Büro JOTT aus Frankfurt a.M. überzeugte im offenen Städtebauwettbewerb für ein funktionsgemischtes Quartier auf 5,5 Hektar Fläche. Neue Gebäudetypen für Gewerbe, Arbeiten und Wohnen sollen Flächen sparen und Ressourcen schonen, eingebettet in großzügige Freiräume.

Foto: Stadt Winnenden/ Benjamin Beytekin, Abb.: JOTT architecture & urbanism

