



Segregation

Auch wenn es die Bundesregierung gerade aus ihrem Armutsbericht getilgt hat: Die zunehmende Spaltung unserer Gesellschaft bleibt eine Tatsache. Im europäischen Ungleichheits-Ranking belegt Deutschland zwar den Platz in der goldenen Mitte – die Einkommensungleichheit nimmt hierzulande jedoch besonders schnell zu, wie die OECD 2011 ermittelte. Und die soziale wie räumliche Segregation, die Aus- und Abgrenzung verschiedener Bevölkerungsgruppen, wird zu einem wachsenden Problem unserer Städte. Dabei geht es nicht um migrantische „Parallelgesellschaften“, die in deutschen Städten nachweislich nur als hartnäckiger Mythos existieren. Ein viel realeres Phänomen ist die sozio-ökonomische Polarisierung, die in „sozialen Brennpunkten“ oder abgeschotteten Luxusvierteln lediglich ihre Extreme findet.

Eine Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik lieferte Mitte des Jahres alarmierende Ergebnisse, die wir für diese Ausgabe gemeinsam mit dem Grafiker Deniz Keskin visualisiert haben (S. 62): Obwohl die Zahl armer Familien im Durchschnitt in vielen Städten zurückging, ist die Segregation der von Armut Betroffenen in den meisten Städten gestiegen. Während die Zentren eine Aufwertung erleben, werden arme Haushalte mit Kindern buchstäblich an den Rand gedrängt, sie landen oft in Großsiedlungen oder solchen der 50er und 60er Jahre.



Das „Herzstück“ der Schule für die dänische Minderheit in Schleswig: der großzügige, zentrale Innenraum für variable Nutzungen.
Architekt: Julian Weyer von Arkitektfirmaet C.F. Møller, Aarhus
Foto: Poul Ib Henriksen

natürlich gekühlte Luft bläst. Energiegewinnung statt Wärmedämmung. Ein architektonisch reizvolles und ökologisch durchdachtes Projekt, wenn auch, wie gesagt, nur ein Tropfen...

... etwa auf die Szenarien des Soziologen Bertram, die von Segregation und Migration handeln, vom Übergang der Industriegesellschaft über die Wissensgesellschaft zur Freizeitgesellschaft, vom verschärften Wettbewerb der Regionen um kluge Köpfe und von neuen Lebenslaufmodellen. Auf einige der Verwerfungen können der Architekt Jörg Leeser und sein Bauträger Achim Nagel mit ihrem Smart Price House antworten. Auf eine Wiese der IBA Hamburg in Wilhelmsburg stellten sie ihren „Grundbau“: ein auf fünf Geschosse erhöhtes Maison Dom-Ino von Corbusier, also leere Geschossplatten auf Stützen plus Treppenhaus. Den Ausbau besorgen nun die „Siedler“ nach und nach, drei Wohnungen pro Etage. Material und Werkzeug kommen mit Rabatt aus einem Partner-Baumarkt. Die Mischung der Bewerber ist bunt, die Empathie garantiert, die Leidensfähigkeit aller am Anschlag und das Ergebnis im Sommer zu besichtigen.

Eine Treppe wird zum Wissenszentrum

Abschließend zum Thema Demokratie und zum Umgang mit ihr. Gegen den „Verlust der persönlichen Bindung und Verantwortung beim Eintritt ins digitale Universum“ (Bernd Guggenberger), gegen Info-Schrott, eine sich ändernde Rolle der Familie usw. stellte der Architekt Julian Weyer eine Schule für die dänische Minderheit in Schleswig vor. Zwei Drittel der 560 Jugendlichen kommen aus bildungsfernen Schichten, aber 70 Prozent schaffen das Abitur (Schnitt in Schleswig-Holstein: 28 Prozent). Acht Stunden Unterricht in dänischer Sprache, meist nicht im Klassenzimmer, sondern irgendwo im Haus oder im Park (Lernlandschaft). Gebäude, Inventar samt Bibliothek und „Vision“ sind das Geschenk einer privaten dänischen Stiftung. Das Herzstück bildet die multifunktionale Treppe: ein offenes „Wissenszentrum“. Jürgen Kühl, Rektor der Schule, sprühte sichtlich vor Begeisterung über die aggressionsfreie Atmosphäre unter seinen Schülern und vor Stolz auf die Qualität der Architektur, der er Entscheidendes für das Gelingen der „Vision“ zuschreibt.

Gebauten Gegenwelten
Angesichts solcher Aussichten nannte Gerstengarbe das Projekt des Architekten Günter Pfeifer und seines Ingenieurs Markus Pfeil einen Tropfen auf den heißen Stein. Diese stellten den Umbau der Kirche St. Augustinus in Heilbronn und den gelungenen Versuch vor, mit einfachen Mitteln das Klima im Kirchenraum zu regulieren. Vereinfacht ausgedrückt: Eine unter das Beton-Satteldach gespannte durchscheinende Polycarbonathaut schafft eine Pufferzone, in die ein einfacher Ventilator solar erwärmt oder

Peter Rumpf

Die Zukunft sieht nicht rosig aus, für uns, für den gesamten Globus. Die Erderwärmung steigt weiter. Unwetter, Dürrekatastrophen, Hochwasser, Hitzewellen nehmen zu. Die Teilung der Gesellschaft in die, die sehr viel haben, und die restlichen 90 Prozent ist nicht aufzuhalten. Überalterung und Geburtenrückgang lassen ganze Landstriche veröden, während sich in Ballungszentren sozialer Sprengstoff anhäuft. Hinzukommt: Die virtuelle Revolution wird alle und alles verändern. Teledemokratie ersetzt Anwesenheitsdemokratie. Das urbane Kraftfeld verliert sich in universeller Gleichzeitigkeit. Alles zu viel, alles zu schnell. Und wir, die Architekten, wie begegnen wir diesem Armageddon?

Der BDA zumindest wollte Wege aufzeigen. Zu seinem jährlichen „Berliner Gespräch“ lud er Anfang Dezember drei Experten in Sachen Zukunft ein: den Meteorologen Friedrich-Wilhelm Gerstengarbe vom Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung, den Soziologen Hans Bertram von der Humboldt-Universität und den Politikwissenschaftler und Rektor der Berliner Lessing-Hochschule Bernd Guggenberger. Der

NACHLESE

Architektur für Zeiten des Umbruchs | 17. Berliner Gespräch des BDA

WER WO WAS WANN

1 Ganzheitlich | Das 12. Internationale Bauhaus-Kolloquium widmet sich vom 4. bis 7. April „Henry van de Velde und der Idee des Gesamtkunstwerks“. Anlass ist der 150. Geburtstag des belgischen Architekten, Künstlers und Designers (Foto: Louis Held, Klassik Stiftung Weimar). Der Lehrstuhl für Theorie und Geschichte der modernen Architektur an der Bauhausuniversität Weimar hat einen Call for Papers für die Konferenz gestartet. Bis 15. Januar können Beiträge zu den Themen Totalität/Fragment, Utopie/Kritik, Medium/Aura und System/Theorie eingereicht werden. Weiterführende Informationen ► www.uni-weimar.de

2 Bevölkerungszunahme | verlangt städtebauliche Anpassung. Im Rheinland, besonders in Köln, muss akut an derlei gearbeitet werden. Bis 2030 wird für die Stadt ein Bevölkerungsanstieg um 10 Prozent erwartet. „Wohngebiet Rheinland – wo wachsen, wie wohnen?“ heißt deshalb das Jahresprogramm des Architektur Forums Rheinland. „Wachstumsregion Köln – Wieviel wachsen wir?“, der erste von sieben Themenabenden, findet am 7. Januar ab 19.30 Uhr im Domforum Köln statt. ► www.architektur-forum-rheinland.de

Ingenial modern | Am 25. Januar ab 9 Uhr findet im KIT-Karlsruher Institut für Technologie, in Kooperation mit Docomomo International, die 10. Karlsruher Tagung in der Reihe „Das Architektonische Erbe“ statt. Unter dem Titel „Perceived Technologies in the Modern Movement 1918–75“ wollen internationale Referenten technologische Konzepte der Moderne analysieren. Am Vortag werden Exkursionen zu den Farbwerken der Höchst AG, zum Neubau der EZB in Frankfurt am Main bzw. zur Siedlung Dammstock in Karlsruhe angeboten. Kostenfreie Anmeldung bis 9. Januar über ► www.docomo.de



„Offenes Amtshaus“ in Ottensheim (Oberösterreich) von SUE Architekten, Wien.
Darunter der Blick in die Ausstellung im vai.
Fotos: Hertha Hurnaus (oben); Christian Grass

AUSSTELLUNG

Es gilt das gesprochene Wort | Die Preisträger des „Landluft Baukulturgemeinde-Preises“ in Dornbirn

Dass die ursprüngliche Form des Weltbezugs den medialen Surrogaten bei solch einem Thema vorzuziehen ist, drängt sich an diesem Abend auf: In freier Rede eröffnet die Bürgermeisterin von Ottensheim die Ausstellung „Landluft – Baukultur machen Menschen“, dann diskutieren drei Bürgermeister des Landes. Allen gemeinsam: Ihre Gemeinden wurden als Baukulturgemeinde ausgezeichnet.

Das ist die Idee des österreichischen „Landluft Baukulturgemeinde-Preises“: nicht Architekturobjekte, sondern Gemeinschaften auszuzeichnen, die mit Baukultur Impulse für ihre Gemeinde gesetzt haben. Die Initiative ging vom Bregenzer Architekten Roland Gnaiger aus und reicht über zehn Jahre zurück. Vor drei Jahren wurde erstmals ein Baukulturgemeinde-Preis ausgelobt, die Ausstellung der acht Preisträger an 29 Orten gezeigt, mehrfach im Ausland, der Katalog in einer Auflage von knapp 5000 Stück verbreitet. Nun die zweite Runde, wieder acht Preisträger, erneut 140 Seiten Katalog. Erste Station der Ausstellung ist das Vorarlberger Architektur Institut

(vai) in Dornbirn. Nimmt man die Impulse, die von dem Preis ausgingen, die Besuche, Gespräche und Exkursionen hinzu, so lässt sich schon jetzt sagen: Es ist eine Erfolgsgeschichte.

Wir wollen Dorf bleiben!

In den Worten von Ulrike Böker, Bürgermeisterin von Ottensheim in Oberösterreich, hört sich das so an: Neue Gesichter im Gemeinderat, aktive Bürgerbeteiligung; Baukultur als Anliegen von Bürgerschaft, Gemeinderat und Bürgermeisterin; Entwicklungs-, Verkehrs- und Energiekonzepte für den Ort; Restriktion beim Einfamilienhausbau, stattdessen verdichtetes Bauen für Wohngemeinschaften und Nutzung von Bausubstanz im Ortskern, befördert durch improvisierte Formen wie temporäre Nutzung; Zugang neuer Nutzer (darunter vier Architekturbüros); informelle Ansätze wie „shared space“ (Einsparung u.a. von 100 Verkehrsschildern), Tauschläden, Fahrradservice, Gründung eines eigenen Labels für landwirtschaftliche Erzeugnisse des Orts und Pflege der umliegenden Landschaft. Darüber hinaus klassische Sanierung der oft barocken Bauten, ein neu gestalteter Marktplatz (Arch. Boris Podrecca), Neubau des Gemeindeamts, dessen Saal sich zur Straße öffnen lässt (SUE Architekten), Schulerweiterung (Arch. Adalbert Böker). Der mittlerweile regelmäßig stark belebte Marktplatz bestätigt das Credo von Ulrike Böker: „Das Bestehende nutzen und von da aus Neues schaffen.“

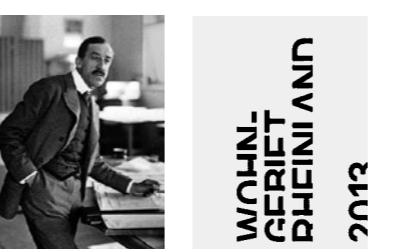
So viel! Kein Problem, versichern anschließend die Bürgermeister der anderen Preisträger – wenn man den langen Atem mitbringt. Die Bewohner der Orte seien sehr wohl an ihrer Gemeinde interessiert.

„Wir wollen Dorf bleiben: Das sagen wir hier wohlüberlegt, in der Nähe der großen Stadt. Wir wollen hier leben, wohnen, sterben – das sagen mir die Leute“, so Bürgermeister Elmar Rhomberg aus Lauertach (Vorarlberg). Eine Klarheit, die man in manchem Katalogtext der akademischen Landverbesserer vermisst.

Was ist „Landluft“ für die Architekten? „Landluft ist gegenwärtig, hier und jetzt, Beziehungen, Luft zum Atmen, Boden unter den Füßen, Zugriff, Dinge sehen, die man machen möchte und machen kann. Der Austausch der Gemeinden untereinander ist von besonderem Wert – so wird deutlich, was gemeinsam ist und was spezifisch, und dass Rezepte nicht taugen. Die vielen Menschen, allesamt Individuen, erhalten eine Bühne“, so der Wiener Ernst Beneder. Und Bernardo Bader ergänzt: „Es zeigt sich, dass nicht die Städte mutige Sachen machen, sondern die da draußen, auf dem Land. Landluft – frische Luft ist das.“ Dem schließt sich Marina Hämerle, Leiterin des vai, an: „Landluft entsteht, wenn ich vor der ländlichen Region den Hut ziehe.“

Florian Aicher

Landluft Baukulturgemeinde-Preis 2012 | Vorarlberger Architektur Institut, Marktstraße 33, 6850 Dornbirn | ► www.v-a-i.at | bis 26. Januar | Das „Landluftbuch 2012“, ISBN 978-3-200-02865-4, kostet 19,80 Euro.





Segregation in der Stadt

Editorial Brigitte Schultz

Ihre neue Nachbarin ist eine alleinerziehende Mutter mit fünf Kindern, drei davon schwer verhaltensauffällig, sie ist gerade zum Islam konvertiert, ihre ständig wechselnden Mitbewohner sprechen selten ein Wort Deutsch. Ein Problem für Sie? Falls die Frau zufällig Professorin, eine etablierte Künstlerin, einfach nur wohlhabend oder die Freundin einer Freundin ist, wahrscheinlich nicht. Und falls sie von Hartz-IV lebt? Die Antwort ist, mit dem französischen Soziologenpaar Pinçon-Charlotte gesprochen, einfach: Wer die Wahl hat, sucht als Nachbarn seines Gleichen. Wir möchten alle unsere Ruhe und möglichen Konflikten oder Unwägbarkeiten aus dem Weg gehen. Nun ist Stadt traditionell der Ort, der durch den Kontakt einer Vielzahl unterschiedlicher Menschen solche Bequemlichkeiten aufbricht, uns mit unseren Ängsten konfrontiert und die eigenen Vorurteile hinterfragen lässt. Das macht die Lebendigkeit einer Metropole aus, so entsteht Neues, Unerwartetes, oft Inspirierendes, das den schwer greifbaren Begriff der Urbanität mit Bedeutung füllt. In dem Maß, in dem sich die Berührungspunkte zwischen verschiedenen Lebenswirklichkeiten reduzieren, ist diese urbane Mischung bedroht.

An den Rand gedrängt

Auch wenn es die Bundesregierung gerade aus ihrem Armutsbericht getilgt hat: Die zunehmende Spaltung unserer Gesellschaft bleibt eine Tatsache. Im europäischen Ungleichheits-Ranking belegt Deutschland zwar den Platz in der goldenen Mitte – die Einkommensungleichheit nimmt hierzulande jedoch besonders schnell zu, wie die OECD 2011 ermittelte. Und die soziale wie räumliche Segregation, die Aus- und Abgrenzung verschiedener Bevölkerungsgruppen, wird zu einem wachsenden Problem unserer Städte. Dabei geht es nicht um migrantische „Parallelgesellschaften“, die in deutschen Städten nachweislich nur als hartnäckiger Mythos existieren. Ein viel realeres Phänomen ist die sozio-ökonomische Polarisierung, die in „sozialen Brennpunkten“ oder abgeschotteten Luxusvierteln lediglich ihre Extreme findet. Eine Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik lieferte Mitte des Jahres alarmierende Ergebnisse, die wir für diese Ausgabe gemeinsam mit dem Grafiker Deniz Keskin visualisiert haben (S. 62): Obwohl die Zahl armer Familien im Durchschnitt in vielen Städten zurückging, ist die Segregation der von Armut Betroffenen in den meisten Städten gestiegen. Während die Zentren eine Auf-

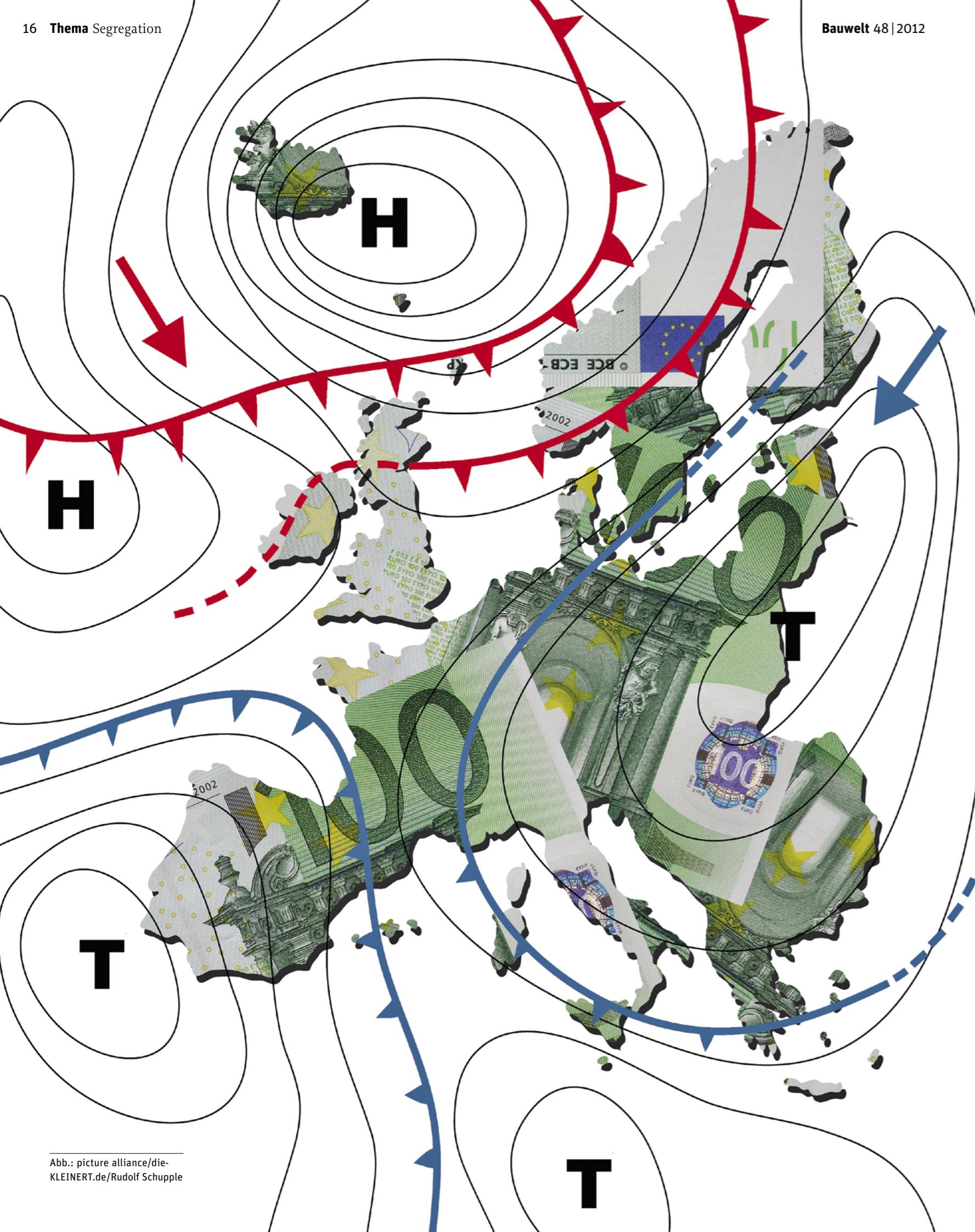
wertung erleben, werden arme Haushalte mit Kindern buchstäblich an den Rand gedrängt, sie landen oft in Großsiedlungen oder solchen der 50er und 60er Jahre (S. 67).

Um dieser Segregation entgegenzusteuern, bedarf es der fein justierten „Einmischung“ von Seiten der Städte. In Zeiten, in denen die Wohnungspolitik dereguliert, kommunale Wohnungsbestände privatisiert und Sozialwohnungskontingente abgebaut werden, ist das keine leichte Aufgabe. Wie deutsche Kommunen und Wohnungsunternehmen versuchen, soziale Mischung zu fördern, über welche Instrumente sie verfügen, in welche Konflikte sie bei deren Anwendung aber auch geraten, legen Tilman Harlander und Gerd Kuhn ab Seite 50 dar.

Auf der Suche nach Best-Practice-Beispielen lohnt sich der Blick aufs Detail. Wir haben fünf Neubauquartiere, die auf der Skala zwischen Segregation und Mischung unterschiedliche Positionen einnehmen, unter die Lupe genommen und in die Lagepläne eingezeichnet, was normalerweise verborgen bleibt (S. 28–39): Wie sind die Eigentumsverhältnisse? Wie mischen sich verschiedene Wohnangebote? Wo verlaufen bei der Baugruppe, dem Luxuswohnblock oder dem Sozialwohnungsbau die gebauten Grenzen zwischen öffentlichem und privaten Raum? Die Pläne zeigen: Die Sortierung in Schubladen wie „gemischt“ oder „segregiert“ ist nicht immer so eindeutig möglich, wie auf den ersten Blick vielleicht gedacht.

Wie wird sich die Segregation hierzulande entwickeln? Der Blick auf unsere europäischen Nachbarn führt verschiedene Richtungen vor Augen, von den nordeuropäischen Wohlfahrtsstaaten mit ihrer geringeren Polarisierung bis zu süd- und osteuropäischen Ländern, wo Gated Communities inzwischen Normalität sind (S. 16). Welche Folgen das haben kann, zeigt das Beispiel Warschau: Die polnische Hauptstadt ist durch über 400 Gated Communities derart fragmentiert, dass eine sinnvolle Stadtplanung für die weiterhin kommunal verwalteten Gebiete außerhalb der Zäune schier unmöglich wird (S. 40). Erfreulicher ist da schon der Blick zu unserem südlichen Nachbarn, der Schweiz, wo Genossenschaften derzeit mit neuen Mischungs-Konzepten experimentieren (S. 46).

So schwierig die „richtige Mischung“ zu erreichen ist – so notwendig scheint sie für eine ausgeglichene Stadtgesellschaft. Und wer würde diesem Ziel widersprechen? Tatsächlich gibt es Stimmen, die in segregierten Vierteln Vorteile sehen. Welche, erfahren Sie im letzten Beitrag zum Thema, dessen Thesen wir auf bauwelt.de zur Diskussion stellen. ■



Die gemischte Europäische Stadt – nur ein Leitbild, oder europäische Realität? Die Antworten sind vielfältig. In der Türkei gilt sozial gemischtes Wohnen als negativ. In England wird es von der Politik gefördert. In Frankreich teilt sich die Gesellschaft zwischen „Banlieues“ und „Ghettos pour riches“. In Dänemark und Schweden sind Sozialwohnungen für alle offen. In Russland finden sich Gated Communities in fast jeder Stadt – in den Niederlanden in gar keiner. Streifzug durch ein gespaltenes Europa

Segregation und Mischung in Europa

Text Tilman Harlander, Gerd Kuhn*

* Dieser Text ist die gekürzte Fassung eines Forschungsbeitrags der Autoren zu einer Studie der Wüstenrot Stiftung, siehe Harlander, T.; Kuhn, G.; Wüstenrot Stiftung (Hg.): Soziale Mischung in der Stadt, 2012, S. 182–199. Wir danken für die freundliche Genehmigung zum Abdruck.

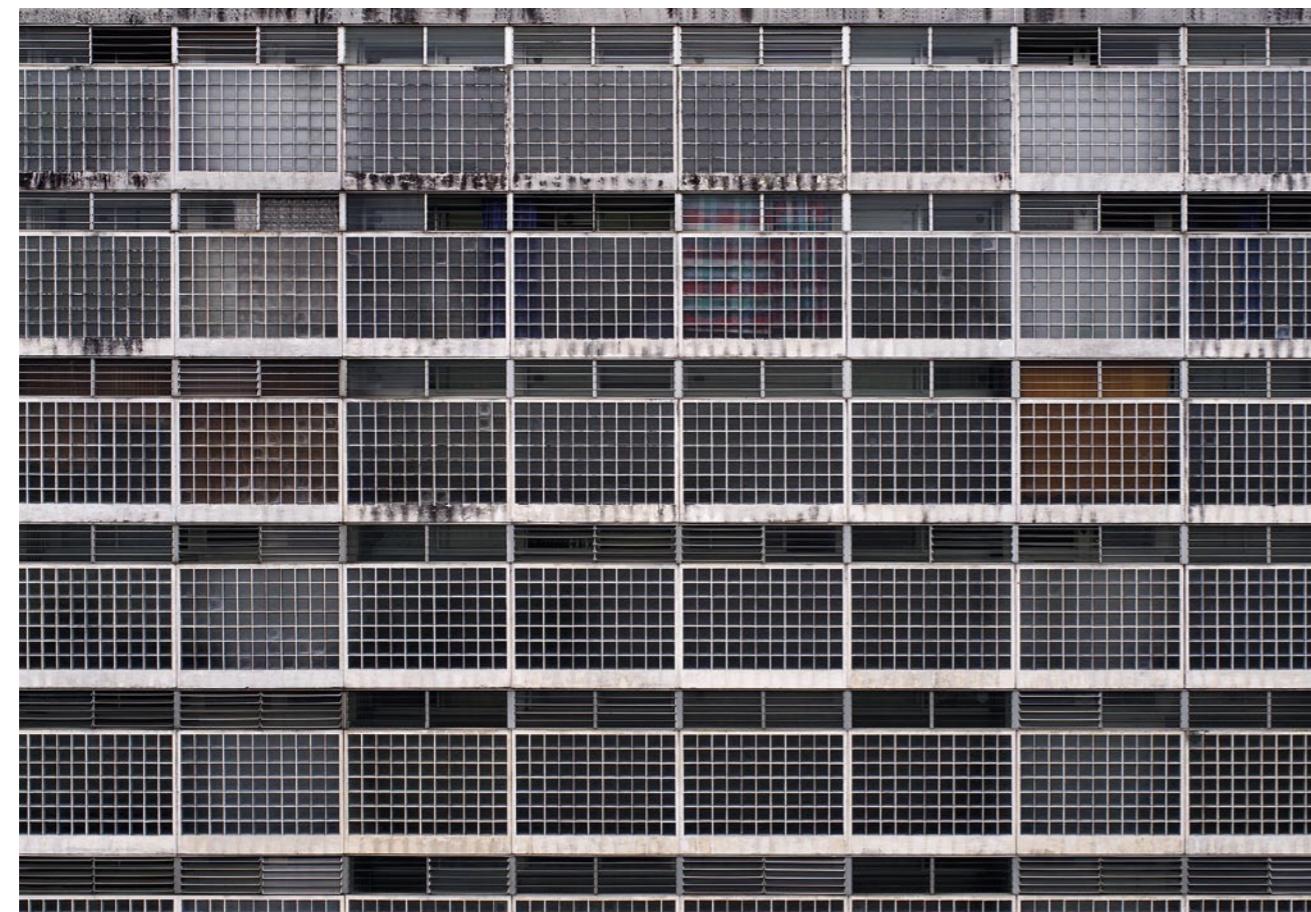
Weltweit wachsen Slums und Hütteniedlungen der Armen auf der einen Seite und unterschiedlich ausgeprägte „Zitadelen des Reichtums“ (wie es Peter Marcuse einmal formulierte) auf der anderen. Verglichen mit solchen teils dramatischen Polarisierungen haben soziale Verwerfungen und sozialräumliche Segregationsprozesse in Europa nur geringes Gewicht. Doch angesichts der Auswirkungen der anhaltenden Globalisierung der Märkte unter neoliberalen Vorzeichen und der Finanz- und Staatsschuldenkrise stellt sich auch hier die Frage, ob „der Kontinent des Wohlfahrtsstaats, des sozialen Ausgleichs und der kulturellen Vielfalt“ weiterhin in der Lage ist, „sich als Laboratorium lebbarer Differenzen unter den Bedingungen interner Disparitäten und externer Rivalitäten“ zu behaupten, wie Heinz Bude in der „Zeit“ schrieb. Die Ausschreitungen in den französischen Banlieues 2005/06, die Riots in England 2011 oder auch brennende Autos in Berlin haben als Menetekel gewirkt. Sie verweisen darauf, wie fragil, aber auch wie schützenswert der mit dieser Sozialstaatstradition einhergehende soziale Ausgleich ist.

Europäische Vereinbarungen wie der Maastrichter (1992) und der Lissaboner Vertrag (2009) haben den Schutz vor Diskriminierung und sozialer Ausgrenzung zum Grundsatz erklärt. Die Stärkung des wirtschaftlichen und sozialen Zusammensetzens in den Städten ist seither zu einem Kernthema geworden. Eine zentrale Herausforderung ist die Integration der komplexen Migrationsströme. Besonders tiefgreifende struk-

turelle Probleme wirft dabei die wachsende Kluft von Arm und Reich auf. Ende 2011 stellte eine Studie der OECD fest, dass, gemessen an den verfügbaren Haushaltseinkommen, soziale Ungleichheit zwischen 1985 und 2008 in fast allen OECD-Ländern (mit Ausnahme von Frankreich, der Türkei und Griechenland) massiv zugenommen hat.

Auch wenn die sozialräumliche Polarisierung größer wird, finden sich in Europa bislang noch vergleichsweise wenig geschlossene, bewachte Wohnkomplexe bzw. Gated Communities. Allerdings sind geschlossene Siedlungen auch hier kein gänzlich neues Phänomen: Die exklusiven Villenvororte Berlins, die vornehmen, abgeschlossenen Wohnbereiche des Londoner Westends oder die Pariser „Villas“ haben die Urbanisierung bereits im 19. Jahrhundert begleitet.

Seit den neunziger Jahren sind europäische Varianten von Gated Communities vor allem in Südeuropa, in osteuropäischen Staaten und der Türkei, aber auch in Frankreich und England auf dem Vormarsch. In den Wohlfahrtsstaaten Nord- und Mitteleuropas spielen sie hingegen so gut wie keine Rolle. Wie stark sich das inzwischen global verfügbare Immobilienangebot „Gated Community“ ausbreitet, hängt – jenseits aller nationalen Spezifika – in hohem Maß davon ab, wieviel Raum die jeweilige Wohnungs- und Stadtentwicklungsrichtung neoliberale, marktkonforme Deregulierungsmustern gibt bzw. ob sie regulative Instrumentarien sozialräumlichen Ausgleichs fortentwickelt.



Italien | Sozialwohnungbau in Udine. Wenn einseitige Belegung, hohe Dichte und minderwertige bauliche Qualität zusammenkommen, kann die Wohnadresse schnell zum Stigma werden.

Foto: Gigi Giannella

Abgeschlossen wohnen in Südeuropa

In Italien machen veritable Gated Communities wie „Borgo di Vione“ in der Nähe von Mailand erst seit wenigen Jahren von sich reden. Teilweise geschlossene Wohnkomplexe, wie die Tessiner „Residencia La Rocca“ am Ostufer des Lago Maggiore, wurden vor allem als Ferienwohnanlagen und Zweitwohnungen entwickelt. Auf der Iberischen Halbinsel hingegen sind geschlossene Siedlungen vor allem im Umfeld der Hauptstädte Madrid und Lissabon, aber auch in den Küstengebieten bereits seit den 80er (Spanien) und 90er Jahren (Portugal) verbreitet. In Portugal zählte man im Großraum Lissabon kurz nach der Jahrtausendwende 97 Gated Communities. Bei der Entscheidung, dort einzuziehen, spielt Sicherheit eine gewisse Rolle – vor allem aber der Wunsch, in einer privat finanzierten Siedlung zu leben, die mit Einrichtungen wie etwa Golf- und Tennisplätzen gut ausgestattet ist.

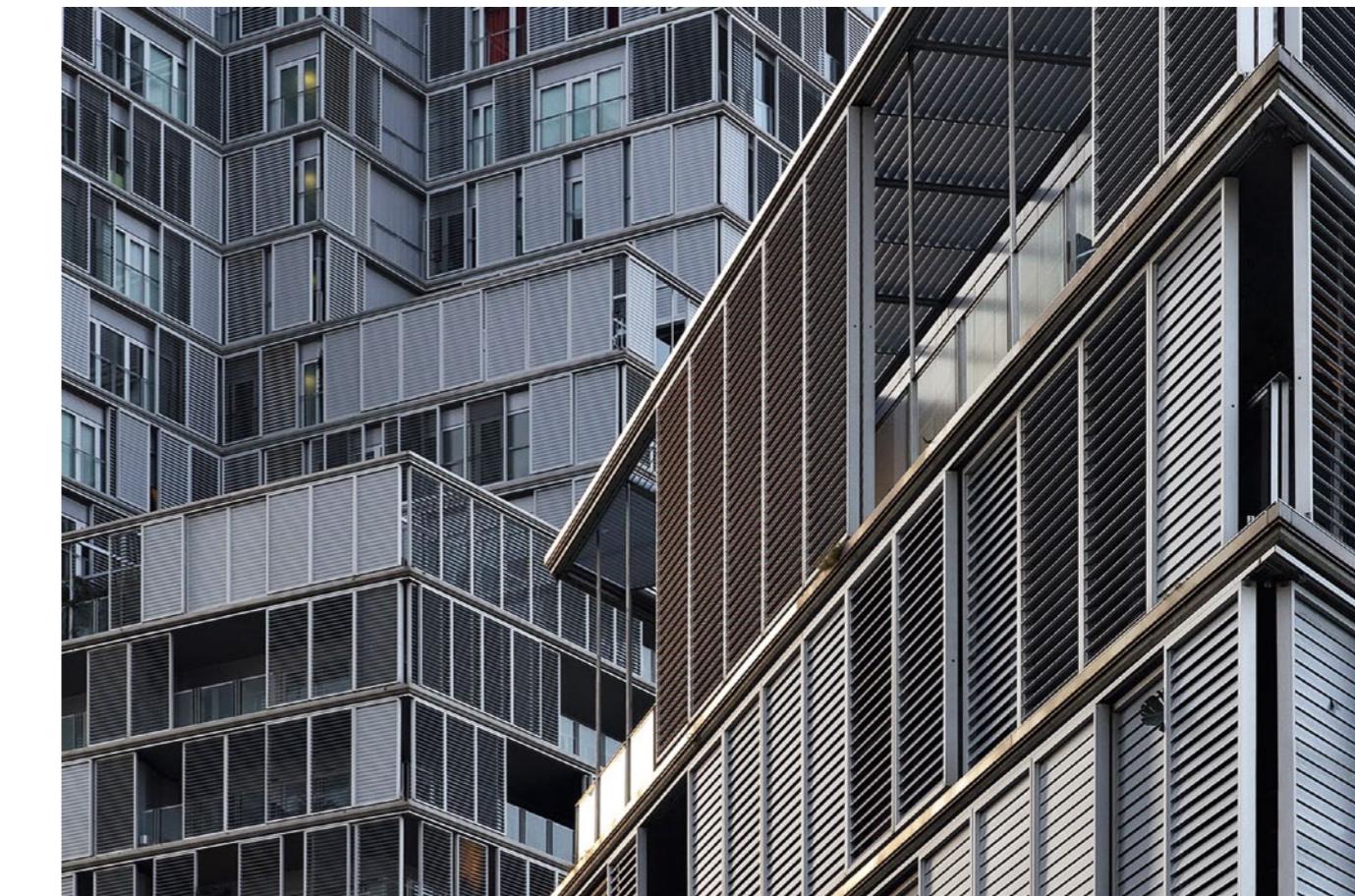
In Spanien werden großflächige Gated Communities bereits seit der ausgehenden Franco-Ära und der anschließenden Transitionsphase angelegt. Sie dienten zunächst als Zweitwohnsitze für privilegierte Gruppen; in den 90er Jahren wurden sie häufig in Dauerwohnsitze umgewandelt. Auf dem Höhepunkt des spekulativen Immobilienbooms der vergangenen Jahre sind insbesondere in den Küstenregionen um Murcia und Alicante zahlreiche Gated Communities entstanden, teilweise als Zweitwohnsitze für wohlhabende Ausländer. Beson-

ders stark expandieren in Spanien geschlossene „Condominiums“ – für Fremde nicht zugängliche Apartmentkomplexe mit Freizeitinfrastruktur und privatem Wachdienst – sowie sogenannte „Pseudo-Gated Communities“, d.h. nur symbolisch durch Tore, Verbotsschilder u.ä. gesicherte Einfamilienhaus- und Reihenhausiedlungen der Mittel- und oberen Unterschicht. Mit dem „portero“, einem der französischen „concierge“ vergleichbaren Hausmeisterdienst, der zugleich den Eingangsbereich kontrolliert, hat Abgrenzung im Wohnen in Spanien eine lange Tradition. Deswegen wird es in der Öffentlichkeit wenig kritisiert.

Neoliberal im Postsozialismus

Über die Maßen rasch wachsen Gated Communities seit den 90er Jahren in den postsozialistischen Transformationsstaaten Osteuropas. Wo einst Staatsintervention und Plattenbauten dominierten, ist im Zeichen neoliberaler Doktrinen der Wohnungsbau für zahlungskräftige Schichten fast gänzlich privaten Entwicklern und zunehmend internationalen Investoren überlassen.

In Russland finden sich geschlossene Siedlungen inzwischen in fast jeder Stadt – Ausdruck einer forcierten Segregation, die in scharfem Kontrast zu den egalitären Bestrebungen der vorangegangenen sozialistischen Phase steht. Die Befürworter dieser Entwicklung sehen darin ein erfolgreiches



Spanien | Hohe Dichte muss nicht Ausdruck eines sozialen Problemgebiets sein. Das zeigen luxuriöse Hochhauskomplexe, hier Illa de la Llum in Barcelona.

Foto: www.grcstudio.es

Abgrenzung im Wohnen hat in Spanien eine lange Tradition – und steht deswegen wenig in der Kritik

Marktmodell, in dem sich die größere Wahlfreiheit in wachsender Differenzierung ausdrückt. Für die Kritiker hingegen verlängert sich damit die tiefe Spaltung der Sowjetgesellschaft in die Gegenwart hinein – in neuen räumlichen Erscheinungsformen und mit teilweise neuem Personal.

Absolute Marktdominanz und schwache Stadtplanung prägen auch die Entwicklung in Polen. Auf der einen Seite herrscht ständiger Wohnungsmangel, die (Platten-)Wohnungsbaubestände werden nicht instand gehalten, und der Mieterschutz ist unzureichend. Auf der anderen Seite boomen umzäunte und überwachte Wohnsiedlungen. Soziale Mischung im Wohnungsbau ist in einem solchen Kontext kein erklärtes Ziel der Politik, und es fehlen dafür auch wirksame Instrumente. So gibt es trotz des gravierenden Mangels an Wohnungen insbesondere für untere Einkommensgruppen kein Massenprogramm für Sozialwohnungsbau. Stattdessen breiten sich Gated Communities immer weiter aus – allein im Großraum Warschau (siehe S.40) sollen seit der Wende rund 400 geschlossene Siedlungen entstanden sein.

Türkei – Segregation als Zeichen des Aufstiegs

Stärker als in jedem anderen europäischen Land boomen gegenwärtig Gated Communities in der Türkei und dort in Ankara und Izmir, vor allem in Istanbul. Allein in den letzten fünf Jahren sollen 250.000 Wohnungen in geschlossenen

Wohnanlagen, zumeist Hochhaus-Apartmentkomplexen, entstanden sein. Auf dem Immobilienmarkt agieren große, zum Teil international vernetzte Bauunternehmen, die die schier endlose Nachfrage ohne viel Rücksicht auf Natur- und Denkmalschutz mit immer neuen Großprojekten bedienen. Geschlossene Wohnanlagen avancierten über alle Schichten und Lifestyle-Gruppen hinweg zu einem Statussymbol; Sicherheitsfragen spielen angesichts einer vergleichsweise geringen Kriminalität eine untergeordnete Rolle.

Im Hintergrund dieser Entwicklung stand der Zustrom eines Millionenheeres von Migranten aus den östlichen Landesteilen nach Istanbul, wo noch Ende der 90er Jahre nur etwa eine Million Menschen lebten. Binnen weniger Jahrzehnte mutierte die Stadt zu einer planerisch unkontrolliert wuchernden Mega-City mit ca. 15 Millionen Einwohnern. Die Wohnungsversorgung der Migranten erfolgte überwiegend durch illegale Landbesetzung und den Bau von „über Nacht“ errichteten Selbsthilfебauten („Gecekondu“). Über die nachträgliche Legalisierung dieser Landnahme seit den 80er Jah-



Russland | Beauty & Spa Center einer Gated Community in Moskau. Die forcierte Segregation in den postsozialistischen Staaten steht in scharfem Kontrast zu den egalitären Bestrebungen der vorangegangenen Phase.

Foto: Frank Ward

In Istanbul zeigt keiner mehr Interesse an der osmanischen Tradition eines religiös und ethnisch gemischten Stadtwohnens

ren, die Verbesserung der Infrastruktur dieser Siedlungen und die bauliche Aufwertung der Häuser konnten Hunderttausende Migranten ihre „Ankunft“ in der Stadt und ihren sozialen Aufstieg erfolgreich organisieren. Mit der Ausdehnung der Stadt und dem überbordenden Wachstum der Bodenpreise wurden aus vielen ehemaligen Gecekondu-Arealen kleinräumig segregierte und gesicherte Hochhausquartiere für die neu entstandene Mittelschicht. Alte und neue Mittelschichten, die konservativen und die globalisierten Eliten und nachrückende Migranten, denen der „Verlierer-Status“ droht – sie alle leben in streng voneinander geschiedenen Welten und zeigen kein Interesse mehr an der alten osmanischen Tradition eines religiös und ethnisch gemischten Stadtwohnens.

Sicherheitsbedürftiges England

England, wo bereits vor einigen Jahren über 1000 Gated Communities gezählt wurden, gehört heute zu den europäischen Ländern, die die größten Anteile an geschlossenen Wohnkom-

plexen haben. Die Ausbreitung dieser Wohnform wird, trotz einer anders intendierten nationalen Politik und zahlreicher kritischer Stimmen, von einer verbreiteten Zustimmung nicht zuletzt auch unter Mietern, einkommensschwächeren Gruppen und jüngeren Leuten begleitet – eine Zustimmung, die die Gated-Communities-Forscher Sarah Bandy und David Parsons als typischen Ausdruck eines wachsenden Sicherheitsbedürfnisses interpretieren.

Groß- und kleinräumige Segregationsmuster haben in England eine weit zurückreichende Tradition. Die Herrenhäuser des Adels und die städtebaulichen Figuren der „Terraces“ und „Crescents“ für das städtische Bürgertum im georgianischen Städtebau auf der einen Seite und die dicht gedrängten Reihenhausiedlungen und „back-to-back-houses“ für die Arbeiterschaft auf der anderen Seite spiegelten die ausgeprägten Standes- und Klassengegensätze der britischen Gesellschaft präzise wider.

Das wichtigste Instrument zur Verbesserung der Wohnungsversorgung der Arbeiterschaft und – vor allem in den Jahrzehnten nach dem Zweiten Weltkrieg – auch von Teilen der Mittelschicht wurde der mit den Housing and Town Planning Acts von 1909 und 1919 institutionalisierte, öffentlich geförderte Wohnungsbau. Da die vergleichsweise niedrigen Mieten auch für die Mittelschicht attraktiv waren, kam es in den ersten Nachkriegsjahrzehnten tatsächlich zu einer gewissen sozialen Durchmischung.

Im Rahmen der neoliberalen Wende unter Margaret Thatcher erfolgte mit dem Housing Act von 1980 ein radikaler Umbau der sozialen Wohnungspolitik. Das damit etablierte „Right to Buy“ führte dazu, dass zwischen 1980 und 2000 ca. zwei Millionen Sozialwohnungen an die früheren Mieter verkauft wurden. Die Bewohner konnten ihre Wohnungen zu einem ermäßigten Preis erwerben, der abhängig von ihrer Wohndauer war. Beabsichtigt war, die Eigentümerquote zu erhöhen und durch die Privatisierungen die soziale Durchmischung in Gebieten mit überwiegendem Gemeindewohnungsbestand zu verbessern. Tatsächlich stieg die Eigentümerquote zwischen 1971 und 2003 von 50 auf 71 Prozent. Dieser Erfolg wurde aber in sozialer und sozialräumlicher Hinsicht teuer erkauft: Es waren vor allem die Haushalte mit höherem und mittlerem Einkommen, die die Kaufoption wahrnahmen, und es waren insbesondere die am besten ausgestatteten und gut gelegenen Wohnungen, die privatisiert wurden. Zurück blieben jene, in denen sich eine Klientel konzentrierte, die durch unterdurchschnittliche Einkommen, Arbeitslosigkeit und sozialen Problemen belastet war.

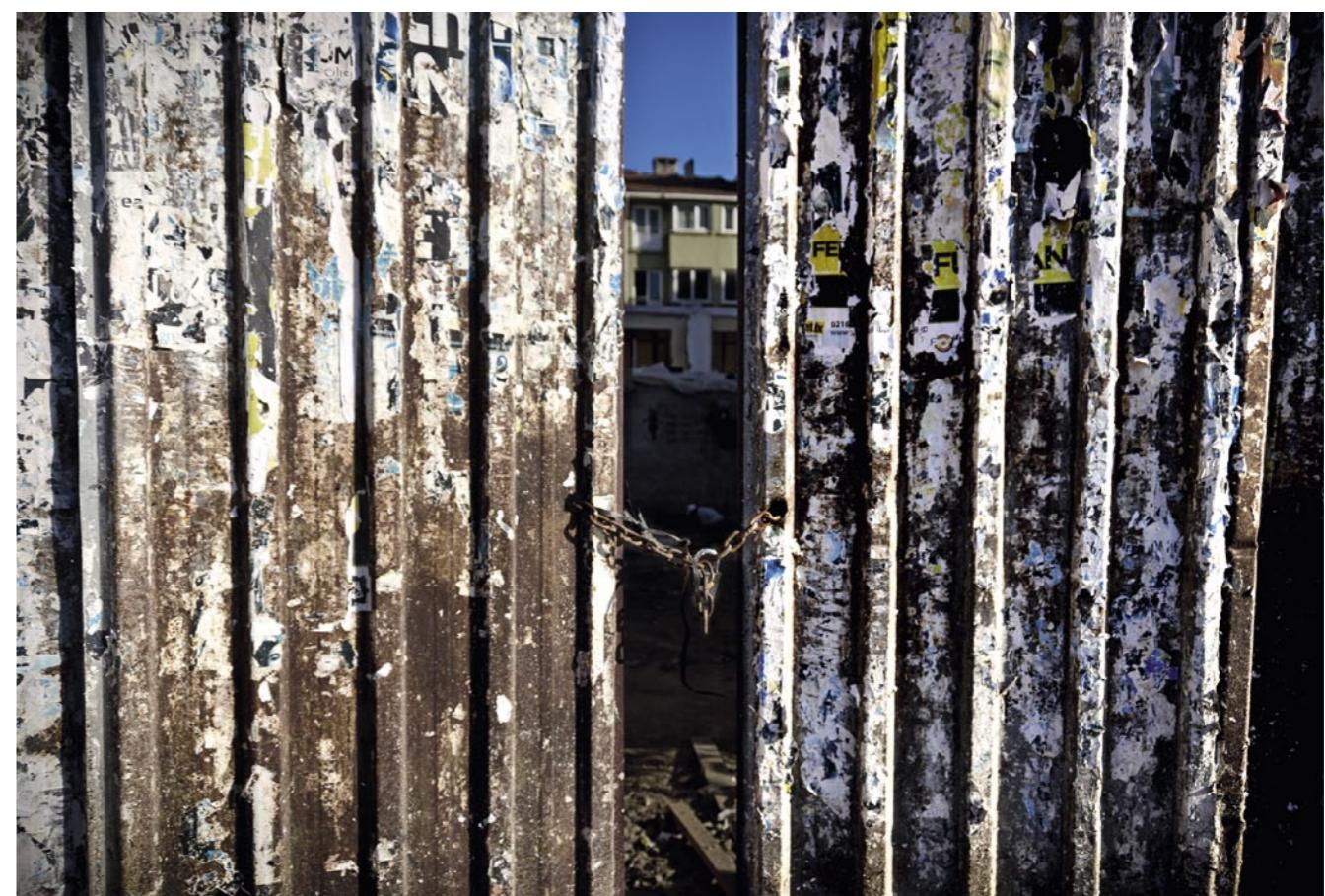
Obwohl mit großen Erwartungen konfrontiert, unternahm die 1997 folgende Labour-Regierung unter Tony Blair erstaunlich wenig zur Stärkung des sozialen Wohnungsbaus. Inzwischen ist das Bewusstsein über die Bedeutung einer ausreichend großen Zahl bezahlbarer Wohnungen („affordable housing“) aber gewachsen. Hinzu kommt insbesondere bei Pi-

lotprojekten, wie etwa dem „Greenwich Millennium Village“, das einen Anteil von 20 Prozent an gefördertem Wohnraum besitzt, die Forderung nach einem „ausgewogenen“ Wohnungsmix. Dass eine wirksame Integrationspolitik darüber hinaus auch eine effektive Arbeitsmarkt-, Bildungs-, Jugend-, Familien- und Sozialpolitik braucht, wurde der britischen Öffentlichkeit angesichts der Bilder beispielloser Gewaltausbrüche mit fünf Toten, zahlreichen Verletzten, geschätzten 250 Mio. Euro Sachschäden und 3100 Verhafteten bei den „Riots“ im August 2011 (siehe Stadtbauwelt 194) deutlich.

Mehr Miteinander in Frankreich?

Frankreich ist wie nur wenige europäische Staaten von einer starken sozialräumlichen Polarisierung in den Städten geprägt – hier die zahlreichen Gated Communities, dort die „Banlieues“. Beide, die geschlossenen Wohngebiete und die Vorstädte mit ihren „Armutstaschen“, lassen sich, so Wolfgang Neumann vom Deutsch-Französischen Institut, als „der betonierte Ausdruck einer zweigeteilten Gesellschaft“ interpretieren.

Der Rückzug in geschlossene Siedlungen hat eine lange Tradition. Die französischen Geographen Renaud Le Goix und Delphine Callen nennen den 1832 entwickelten und bis heute umzäunten „Parc de Montretout“ in Saint-Cloud bei Paris als die früheste, durch eine private Eigentümergemeinschaft verwaltete, geschlossene Wohnanlage in Frankreich. Die Tradition



Türkei | Blick in eine Gated Community in Istanbul. In der Türkei boomten solche Siedlungen derzeit stärker als in jedem anderen europäischen Land.

Foto: Rick Roxburgh



England | Imbiss im Londoner Stadtteil Hackney. In alten Arbeitervierteln wie diesem konzentriert sich auch heute noch oft eine arme Bevölkerung, die zum Teil durch Gentrifizierungsprozesse verdrängt zu werden droht.

Foto: Cordelia Polinna

In Amsterdam lebt heute mehr als die Hälfte der Bezieher mittlerer Einkommen in Sozialwohnungen

solcher abgeschlossenen Komplexe setzte sich nach dem Zweiten Weltkrieg fort, etwa mit dem Bau des Wohnhochhauses „Résidence de la Muette“ für junge, wohlhabende Paare und Junggesellen im 16. Pariser Arrondissement (1953) oder mit der Anlage bewachter Wohnkomplexe an der Côte d’Azur seit den 60er Jahren.

Vor allem im Süden Frankreichs, aber auch in den Großräumen um Paris und Lyon setzt ab Ende der 80er Jahre ein Bauboom für Gated Communities ein. Viele Siedlungen entstehen als Ferien-, Alters- und Zweitwohnsitze, bei denen Sicherheitsaspekte eine erhebliche Rolle spielen. Anders als in den USA ziehen die „résidences fermées“ in ihren Marketingstrategien aber weniger auf die eigentlichen Eliten, die nach wie vor urbane Wohnformen bevorzugen, sondern eher auf eine mobile Mittelschicht, die sich von den Lebensbedingungen und dem sozialen Umfeld derjenigen abgrenzen will, die ein geringeres Einkommen haben und in Sozialwohnungen der „unsicheren“ „Grands ensembles“ leben. In Presse und Öffentlichkeit allerdings werden die „Ghettos pour riches“ überwiegend kritisch gesehen.

Sozialwohnungsprimus Niederlande

Die Niederlande haben seit Ende der 80er Jahre eine Welle von Privatisierungen und damit einhergehende Umbrüche in der Wohnungspolitik erlebt (mehr Selbstverantwortung für Gemeinden und lokale Wohnungsbauvereinigungen, mehr Marktautonomie). Ungeachtet dessen haben sie im Vergleich aller europäischen Länder weiterhin die mit Abstand höchste Quote an Sozialwohnungen: etwa 32 Prozent des Wohnungsbestands (2008).

Fast der gesamte Sozialwohnungsbestand ist mittlerweile im Besitz der etwa 500 lokalen „woningcorporaties“, unabhängiger gemeinnütziger Wohnungsbauvereinigungen, die damit die Aufgabe sozialer Wohnraumversorgung nahezu gänzlich übernommen haben. Obwohl diese Wohnungsbauvereinigungen seit den 90er Jahren auch zahlreiche Wohnungen privatisiert haben, konnte das hohe Bestandsniveau an Sozialwohnungen aufgrund großer Neubauraten gehalten werden. Besonders in den großen Städten ist der Sozialwohnraumbestand beispiellos hoch (Rotterdam: 59 Prozent, Amsterdam: 57

Nicht die „Ensembles résidentiels clos“ waren jedoch der Auslöser der vielen Programme und Gesetzesinitiativen für eine neue Stadtpolitik, sondern die Probleme der „Banlieues“, die seit den 80er Jahren in wiederkehrenden Abständen von gewalttätigen Unruhen begleitet werden. Mehr noch als in Deutschland korrespondieren in den französischen Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre städtebauliche und architektonische Monostrukturen und ein hoher Sozialwohnungsanteil mit einer nur schwer aufzubrechenden Anhäufung von „Arbeitslosigkeit, ethnischer Konzentration bis hin zur Ghettobilbung, Schulversagen, Delinquenz, Gewalt, familiärer Instabilität, Armut, Drogenhandel und -konsum“, so Wolfgang Neumann. Die meisten der „Grands ensembles“ sind Teil der seit den 90er Jahren ausgewiesenen 751 „Zones urbaines sensibles“, zu denen Quartiere mit heruntergekommener Bausubstanz oder hoher Arbeitslosigkeit gehören.

Die neue „Politique de la Ville“ beinhaltet den Abschied vom „goldenen Zeitalter der Großwohnsiedlungen“, so der Stadtsoziologe Jacques Donzelot. Inzwischen sind für alle Kommunen mit mehr als 50.000 Einwohnern 20 Prozent Sozialwohnungen in ihren Wohnungsbauprogrammen gesetzlich verpflichtend. „Mixité sociale“ ist in Frankreich zu einem ausschlaggebenden Kriterium der Stadtpolitik geworden. Sie wird mit einer Vielzahl von Maßnahmen umgesetzt: gezielte Anreize, die Mittelschichten zum Zuzug in benachteiligte Quartiere bewegen; Abbruch und Neubau in den Großsiedlungen; Eigentumsbildung und endogene Aufwertung; Kombination von bildungs- und arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen in den Problemquartieren u.v.m. Kritische Soziologen wie Donzelot stellen allerdings gegenwärtig eher ein „Zerbröckeln der sozialen Schichten als eine plötzliche Bereitschaft derselben zu mehr Miteinander“ fest. Es bleibe die Frage, ob die gewonnene größere räumliche Nähe „wirklich sozial ist“.



Frankreich | Versammlung zum Gebet in „Bellevue“, Marseille. Die französischen Banlieues gelten spätestens seit den Unruhen von 2005/06 als Inbegriff fehlgeschlagener städtebaulicher und sozialer Konzepte.

Foto: Michel Setboun

Prozent, Utrecht: 45 Prozent, Den Haag: 39 Prozent). Hier entsteht soziale Mischung allein schon durch die schiere Größe des Sozialwohnungssektors. Hinzu kommt, dass die meisten Sozialwohnungsgebiete über die Stadt verteilt sind und einen Mix an Wohnungstypen aufweisen, der sie auch als Wohnstandorte für höhere Einkommensgruppen attraktiv macht. Selbst in den Amsterdamer Innenstadtbezirken mit hohem Sozialstatus wie „Oud-Zuid“ liegt der Anteil von Sozialwohnungen noch über 30 Prozent. Mehr als die Hälfte der Bezieher mittlerer Einkommen und immer noch ca. 25 Prozent der Bezieher höherer Einkommen leben in Amsterdam in Sozialwohnungen.

Gerade die großen Städte haben allerdings mit einzelnen heruntergekommenen Altstadtquartieren und monostrukturierten Großsiedlungen aus den 60er und 70er Jahren wie Bijlmermeer in Amsterdam auch massive Probleme. Hier sammeln sich die ethnischen Minderheiten, und es kommt zubrisanten Überlagerungen von sozialer und ethnischer Segregation. Deren soziale Sprengkraft wurde der niederländischen Öffentlichkeit vor allem nach den tödlichen Anschlägen auf Pim Fortuyn (2002) und Theo van Gogh (2004) deutlich. Die bisherige Integrationspolitik schien gescheitert. Die räumliche Konzentration von nicht-westlichen Ausländern wurde nun sehr kritisch gesehen und „Mischung“ im Umgang mit den benachteiligten Quartieren zu einem zentralen Thema. In einer Aufsehen erregenden Steuerungsmaßnahme legte Rot-

terdam zunächst in einer Testphase 2004/05 ein Mindesteinkommen (120 Prozent des Minimumlohns) für neu zuziehende Mieter in bestimmten benachteiligten Stadtgebieten fest, um dadurch nach und nach eine bessere soziale Durchmischung mit verschiedenen Einkommensschichten zu erreichen. Dieses Vorgehen ist seit dem „Rotterdamgesetz“ („Rotterdamwet“) von 2006 allen niederländischen Gemeinden möglich – bleibt aber wegen seiner stigmatisierenden Wirkung umstritten und wird nur von wenigen Gemeinden angewandt.

Segregationstendenzen im Konsensland Dänemark

Wie die Niederlande kennt auch Dänemark keine Gated Communities oder scharfe sozialräumliche Gegensätze. Die politische Kultur beruht traditionell auf gesellschaftlichem Konsens, sozialem Ausgleich und der Integration unterschiedlicher sozialer Gruppen. Trotz der vergleichsweise geringen sozialen Unterschiede verstärken sich gegenwärtig Segregationstendenzen – besonders in den Großsiedlungen der Nachkriegszeit, in denen überproportional viele Migranten leben. 29 dieser Gebiete wurden gar als „Ghettos“ eingestuft, für deren Aufwertung „Strategien gegen die Ghettoisierung“ verabschiedet wurden. Die wichtigsten Instrumente hierbei sind eine „flexible Vermietung“, Privatisierungen von Wohnungen, beides allerdings kaum angenommen, und die gezielte Förderung von Migranten durch die Bildungs- und Beschäftigungspolitik.

Dänemark liegt, sowohl was den Bestand an Sozialwohnungen betrifft aber auch beim Neubau, an der Spitze im europäischen Vergleich. Nahezu der gesamte Sozialwohnungsbestand ist, ähnlich wie der in den Niederlanden, im Besitz von „non-profit housing associations“. Grundsätzlich ist der Zugang zu Sozialwohnungen allen offen. Dennoch haben sich zumindest die städtebaulich problematischsten Teile dieses Sektors zu einem Sammelbecken für ältere Menschen oder marginalisierte Gruppen und für ethnische Minderheiten entwickelt – im selben Maß, in dem sich eine Mehrheit der Bürger ihren Wunsch nach individuellem Wohneigentum erfüllen konnte.

In jüngster Zeit werden auch in Dänemark die Möglichkeiten sozialer Durchmischung wieder diskutiert, da diese gerade in den Großstädten aufgrund der explodierenden Bau- und Bodenkosten kaum mehr umzusetzen ist. Kopenhagens architektonisch ambitionierte neue Wohnprojekte am Hafen und in der Ørestad sind teuer. Zudem würden in den neuen hochpreisigen Quartieren, so die Stadtforcherin Britta Tornow, zunehmend Formen eines introvertierten, abgeschirmten Wohnens üblich, die mit ihren harten Kanten und Brüchen die früher in Dänemark üblichen fließenden Übergänge zwischen privaten, halböffentlichen und öffentlichen Räumen konterkarieren. Dem hat nun die Stadt Kopenhagen ein neues Wohnungsbauprogramm („boligpakke I“/„boligpakke II“, 2009) gegenübergestellt, dessen Ziel wieder die vielfältige Stadt

ist, die Angebote für alle Einkommensgruppen sowie für sozial Benachteiligte, behinderte und ältere Menschen macht.

Mieterland Schweiz

Die Schweiz zählt zu den europäischen Ländern, in denen die Wahrung des sozialen Friedens und räumliche Ausgewogenheit traditionell einen hohen Stellenwert besitzen. Dieser gesellschaftliche Konsens wird von allen Parteien getragen – ein Konsens, der auch die Ablehnung scharfer sozialräumlicher Segregationsformen wie der Gated Communities beinhaltet. Dennoch sind auch in der Schweiz Polarisierungs- und Segregationstendenzen immer deutlicher spürbar. Der Grund ist das starke Preisgefälle auf dem Wohnungsmarkt zwischen den kaum noch zu bezahlenden Spitzenlagen, etwa am Zürichsee oder in den Kernstädten, auf der einen Seite und peripheren Lagen auf dem Land oder an den Stadträndern auf der anderen.

Mit einer im europäischen Vergleich außerordentlich niedrigen Wohneigentumsquote von 34,6 Prozent (2000) ist die Schweiz bis heute ein Mieterland geblieben. Angesichts exorbitanter Preissteigerungen kommt dem gemeinnützigen Wohnungssektor für die Wohnungsversorgung einkommensschwächerer Schichten eine wichtige Rolle zu. Sein Anteil am Wohnungsbestand liegt in der Schweiz bei eher bescheidenen 8,8 Prozent. In einzelnen Städten, allen voran in Zürich mit ca.

Niederlande | Über ein Drittel aller Wohnungen der Niederlande sind Sozialwohnungen – mit Abstand die höchste Quote in Europa. Beim „Hiphouse“ in Zwolle wagten sich Atelier Kempe Thill an eine architektonische Neudefinition des Sozialwohnblocks.

Foto: Ulrich Schwarz



Dänemark | Haus im alternativen Quartier Christiania in Kopenhagen. Die selbst ernannte „Freistadt“ will auf ihrem Gelände „psychologische und physische Armut verhindern“. Sie wehrt sich gegen die Eingliederung des Quartiers in die Stadt.

Foto: Debra Jordan

90 Prozent Mietwohnungen, spielt er hingegen eine Schlüsselrolle: Hier sind ca. 26 Prozent der Wohnungen (ca. 50.000 WE) in der Hand von gemeinnützigen Trägern, unter denen wiederum die Genossenschaften mit ca. 37.000 Wohnungen der größte Anbieter sind (siehe S. 46). Es wirft ein charakteristisches Licht auf die angespannte Wohnungssituation, dass im November 2011 die Zürcher Gemeindeordnung um einen „Wohnpolitischen Grundsatzartikel“ ergänzt wurde, der den Anteil der Gemeinnützigen bis 2050 auf ein Drittel des Mietwohnungsbestandes erhöhen will und dabei zugleich das Durchmischungsziel wohnungspolitisch abgesichert hat.

Der Ort, an dem die Durchmischung verschiedener sozialer Gruppen stattfinden soll, ist – so etwa das Leitbild der Stadt Bern – das Quartier. Entscheidend für eine gelungene soziale Integration sei das Miteinander zwischen ausländischer und schweizerischer Wohnbevölkerung. Durchmischung bleibt, wie eine aktuelle, unter Federführung verschiedener Bundesämter und Fachstellen entstandene Studie feststellt, auch künftig eine zentrale Aufgabe, müsse aber in ihren Grenzen realistisch eingeschätzt werden. Es gelte „anzuerkennen, dass ein sozial durchmisches Quartier keine Lösungen für Armut, Ausgrenzung und Diskriminierung bietet und damit auch nicht die negativen Begleiterscheinungen sozio-ökonomisch segregierter Quartiere zu beseitigen vermag.“ Zudem müsse mit der Frage des Maßstabs von Durchmischung flexi-

Ein sozial durchmisches Quartier allein bietet keine Lösung für Armut, Ausgrenzung und Diskriminierung

bel umgegangen werden: „Je kleinräumiger das Gebiet, desto problematischer wird nicht nur die Umsetzung, sondern umso fragwürdiger wird auch das Postulat der sozialen Mischung.“

Vorbild Österreich?

Auch Österreich gehört zu den europäischen Staaten mit langer Sozialstaatstradition und reichen Erfahrungen im Sozialwohnungssektor. Heute zählt es zu den Ländern, die den überkommenen Bestand an sozial gebundenen Wohnungen weitestgehend erhalten konnten und bewusst an der Objektförderung und an hohen Neubauraten in diesem Sektor festgehalten haben. Damit verfügt Österreich nach den Niederlanden über den zweitgrößten sozial gebundenen Wohnungsbestand und hat sich im Neubau von geförderten Wohnungen sogar an die Spitze gesetzt. Dies wirkt sich in besonderer Weise in den Großstädten aus. Allein die Stadt Wien ist Eigentümerin von ca. 220.000 Wohnungen. Insgesamt sind von den 1,9 Millio-



Schweiz | Mietshaus in Neuchâtel. Mit nur rund ein Drittel Wohneigentum ist die Schweiz ein ausgesprochenes „Mieterland“. Extreme Preissteigerungen machen den gemeinnützigen Wohnungsbau immer wichtiger für einkommensschwächere Schichten.

Foto: Ayush Bhandari

80 Prozent der Immigranten in Österreich leben in nur zehn Prozent der Gemeinden – überwiegend in den großen Städten

nen Geschosswohnungen (2001) rund 510.000 gemeinnützige Mietwohnungen und 330.000 Gemeindemietwohnungen.

Mit Blick auf diese Zahlen und die dahinter stehende „soziale Bauträgerkultur“ sehen die Autoren einer vergleichenden Studie zur europäischen Entwicklung im Sozialwohnungsbau Österreich inzwischen in einer Vorbildrolle: „Soziale Integration ist durch die Zugänglichkeit der Bestände für sehr unterschiedliche Bevölkerungsgruppen sichergestellt. Der Erfolg wird durch unterschiedliche Fakten bestätigt. Die Wohnkostenbelastung ist moderat. Es gibt keine Ghettos. Wohnungslosigkeit ist praktisch kein Problem. Die soziale Qualität der Wohnumgebung ist sehr hoch, und zwar auch bezüglich der einkommensschwächsten Bevölkerungsteile.“ Die Bedeutung des sozialen Zusammenhalts und eines stabilen gemeinnützigen Wohnungssektors ist allen Parteien bewusst und wird in maßgeblichen Verlautbarungen immer wieder bekräftigt.

Tatsächlich zählt Österreich zu jenen Ländern, in denen die Wohn-Segregationsrate relativ gering ist. Allerdings er-

hielten Nicht-Staatsbürger in einigen Bundesländern, darunter auch Wien, bis 2006 (als die EU Änderungen erzwang) keinen Zugang zu Gemeindewohnungen und mussten deswegen vielfach „eher randständig untergebracht“ werden. Problematisch ist, dass sich 80 Prozent der Immigranten in nur zehn Prozent der österreichischen Gemeinden – überwiegend in den großen Städten – konzentrieren.

Exemplarische Bedeutung nicht nur für Wien kommt Pilotprojekten wie der mit dem ersten Wiener Wohnbaupreis 2009 ausgezeichneten „Interethnischen Nachbarschaft“ auf dem Areal „In der Wiesen“ im 23. Bezirk zu. In dem im Jahr 2000 fertiggestellten Wohnkomplex mit 140 Wohnungen leben etwa 300 Bewohner aus 20 Nationen, wobei ein „Mix“ von Österreichern und Zuwanderern im Verhältnis von etwa 50 zu 50 angestrebt wurde. Das Projekt ist mehrfach positiv evaluiert worden und zeichnet sich nicht allein durch großzügige Gemeinschaftsflächen (Veranstaltungsraum, Kinderspielräume, Wellnessbereich etc., insgesamt 1236 Quadratmeter) aus, sondern auch durch ein durchdachtes soziales Management, das u.a. erste Kennenlerntreffen anbietet oder auch die Betreuung durch einen „Hausbesorger“ organisiert. Geschlossene Siedlungen im eigentlichen Sinn bzw. Gated Communities gibt es in Österreich nicht. Die einzige Siedlung, die sich in Konzept und neo-traditionalistischer Architektsprache deutlich an US-amerikanische Vorbilder anlehnt und sich mit städtebaulichen Mitteln, aber auch Zäu-

nen klar von ihrer Umgebung abschirmt, ist der „Wohnpark Fontana“ bei Wien.

Wachsendes Ringen um sozialen Zusammenhalt

Der Überblick zeigt: Die Neubaupolitik vieler europäischer Länder hält die staatliche Förderung eines erheblichen Anteils an (Sozial-)Wohnungen für einkommensschwache Schichten wieder für unerlässlich; nicht zuletzt ist das eine Reaktion auf überproportionale Steigerungen der Immobilien- und Bodenpreise in den letzten Jahren. Auch wenn die Träger-, Finanzierungs- und Förderungsarten höchst unterschiedlich und damit schwer zu vergleichen sind – augenfällig ist, dass die Länder mit einer ausgeprägten Sozialstaatstradition und zumeist auch einem relativ hohen Sozialwohnungsanteil ein insgesamt geringeres Maß an sozialräumlicher Polarisierung aufweisen und über mehr Spielräume bei der Implementierung von Maßnahmen des sozialen und sozialräumlichen Ausgleichs verfügen. Dabei bildet das Ziel sozialer Mischung so etwas wie den gemeinsamen Nenner aller Bemühungen. Einseitige Sozialstrukturen, wie sie mit den Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre quer durch ganz Europa entstanden sind, werden heute durchweg als schädlich angesehen. Generell geht man davon aus, dass „gemischte“ Bestände „nachhaltiger“ sind, die soziale Kontrolle erhöhen, Kriminalität verringern und durch die bessere Infrastruktur und die schichtüber-

greifenden Kontaktmöglichkeiten auch für die schwächer gestellten Bewohner von Vorteil sind.

Sozialer Zusammenhalt und eine „inklusive Stadtpolitik“ benötigen jedoch mehr als nur eine sozial ausgerichtete Wohnungsneubaupolitik. Möglicherweise noch bedeutsamer sind der sensible Umgang mit dem Bestand und die behutsame Aufwertung benachteiligter Quartiere. Eine wirksame Integrationspolitik braucht auch eine effektive Arbeitsmarkt-, Bildungs-, Jugend-, Familien- und Sozialpolitik, Strategien gegen Armut und Ausgrenzung sowie eine gezielte (städtebauliche) Kriminalprävention. Eine antisegregative Stadtpolitik bzw. aktive und erfolgreiche Mischungspolitik geht heute – dies verdeutlichen die Entwicklungen in den europäischen Nachbarländern – von komplexeren Integrations- und Mischungsgriffen als in der Vergangenheit aus. Und sie bedient sich zugleich neuer, vielfach verschränkter Instrumente. ■

Tilman Harlander | geb. 1946, Studium der Soziologie, Volkswirtschaftslehre, Psychologie und Politik in München und Berlin, 1978 Promotion, 1993 Habilitation. Lehraufträge in Aachen, Dortmund und Lima, 1997 bis 2011 Professor für Architektur- und Wohnsoziologie an der Universität Stuttgart.

Gerd Kuhn | geb. 1954, Studium der Neueren Geschichte und der Gesellschaftswissenschaften in Frankfurt am Main. 1989 bis 1995 wiss. Mitarbeiter an der TU Berlin, 1995 Promotion. Seit 1997 akademischer Mitarbeiter am Fachgebiet Architektur- und Wohnsoziologie der Universität Stuttgart.



Österreich | Der Wiener Wohnpark Alt Erlaa ist womöglich die Ausnahme, die die Regel bestätigt: Trotz Massenwohnungsbau gelten seine 11.000 Bewohner als die glücklichsten Mieter in ganz Wien.

Foto: Dominik Steinmetzler



Wie wird in Neubauquartieren in Deutschland mit sozialer Mischung umgegangen? Der Blick auf aktuelle Beispiele in Freiburg, Köln, München und Neuss zeigt eine überraschende Bandbreite. Es finden sich: das gemischte Neubauviertel von der Größe einer Kleinstadt, der durch Abbruch sanierte „soziale Brennpunkt“, die homogene Baugruppe – und das innerstädtische Luxusquartier mit integrierten Sozialwohnungen.

Soziale Mischung oder Abgrenzung? Neubauquartiere in Deutschland

Text Frank Maier-Solkg

Auch in Deutschland werden die Unterschiede zwischen Arm und Reich immer größer. Nur selten treffen sie baulich so klar aufeinander wie beim hochpreisigen Prenzlauer Bogen in Berlin, dessen Bewohner mit Blick auf einen Plattenbau residieren.

Foto: Fey von dem Bussche

Als soziales Phänomen bewegt sich Segregation in Deutschland, wie auch anderswo in der Welt, zwischen zwei Polen. An dem einen Ende der sozialen Leiter steht die zunehmende – freiwillige – Segregation einer gehobenen Mittelschicht, die über ausreichende finanzielle Mittel verfügt, um sich ein Wohnen nach Wunsch zu leisten und sich auf diese Weise von den Konflikten in der Stadt abzugrenzen. Diese Segregation findet ihr fragwürdiges Extrem in abgeschotteten Luxuswohnanlagen, die von den Städten meist toleriert, wenn nicht sogar willkommen geheißen werden. Am anderen Ende der sozialen Leiter steht die – unfreiwillige – Segregation der von der Gesellschaft Benachteiligten, zum Beispiel von Menschen mit geringem Einkommen, niedrigem Bildungsstand oder auch Migranten. Vor allem die Kombination der zuletzt genannten Faktoren führt in der Regel zu Problemsituationen, die die Städte zu verhindern suchen. Insbesondere im Neubau werden mit Blick auf diese Bevölkerungsgruppen vielfach gemischte Bewohnerstrukturen gefördert, um soziale Brennpunkte zu vermeiden.

Die folgenden fünf Beispiele – aus Freiburg, Köln, München (Maxvorstadt und Schwabing-West) und Neuss – stehen exemplarisch für die heutige Situation neugebauter Quartiere zwischen Segregations- und Mischungstendenzen. An ihnen lässt sich auch ablesen, welche Rolle architektonische und städtebauliche Qualitäten innerhalb dieser Tendenzen spielen.

I. Urbane Quartierskonzepte

Soziale Mischung lässt sich am einfachsten im Neubau auf der „grünen Wiese“ oder auch auf Stadtbrachen verwirklichen. Zwei wegweisende Beispiele für urbane, gemischte Quartiere auf solchen Flächen gibt es in Freiburg und München.

Kleinstadt in der Stadt – Rieselfeld, Freiburg

Seit Anfang der neunziger Jahre entstand in Freiburg die „Rieselfeldsiedlung“. Es ist eines der ersten Neubauviertel, die in Hinblick auf soziale Mischung konzipiert wurden und eines der größten Wohnungsprojekte Baden-Württembergs. Auf dem 70 Hektar großen städtischen Randgebiet versickerten die Abwässer auf Wiesen und Äckern. Heute leben hier mehr als 10.000 Einwohner, fast wie in einer autarken Kleinstadt. Die drei- bis fünfstöckigen Wohnblöcke sind meist in Niedrigenergiebauweise errichtet. Ein großes Plus des Viertels ist die differenzierte Gebäudetypologie, die unterschiedliche Zielgruppen anspricht. Es gibt Blockrandbebauung und Reihenhäuser, Zeilenbauten und ein Punkthaus (Architekten: Böwer, Eith, Murken). Das orthogonale Straßensystem erleichtert die Orientierung, wirkt aber etwas schematisch. Eine Hauptstraße, auf der auch eine Straßenbahn fährt, durchzieht als zentrale Achse das Quartier; Geschäfte in ihren Erdgeschosszonen sorgen für eine gewisse Urbanität.



Von Anfang an wurde in der Rieselfeldsiedlung großer Wert auf eine vielfältige Infrastruktur gelegt – ein Gymnasium, eine große Grundschule, Waldorfschule, Caritas-Kinderhaus, Stadtteiltreffs mit Kinder- und Jugendmediathek und Jugendarbeit, ökumenisches Kirchenzentrum und mehrere Sporthallen. Unterstützt von einer regen Quartiersarbeit konnte so schon früh integrativ gearbeitet werden. Ursprünglich sollte die Hälfte der Wohnungen als öffentlich geförderte Mietwohnungen bereitgestellt werden. Im Laufe der Jahre änderte sich jedoch die Wohnraumförderung, sodass dieses ambitionierte Ziel aufgegeben werden musste. Heute sind rund 25 Prozent der Wohnungen öffentlich gefördert. Eine gute soziale Mischung der Bevölkerung, die den ohnehin günstigen Freiburger sozialen Verhältnissen entspricht, scheint aber dennoch erreicht worden zu sein. Neben einer Vielzahl kleinerer und größerer Investoren realisierten hier rund 100 Bauherengemeinschaften, auch im Mehrfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau, ihre Projekte.

Internationales Vorbild – Ackermannbogen, München

Eine andere Version eines innerstädtischen Neubauviertels, das eine ausgewogene soziale Mischung zum Ziel hatte, entstand in den letzten Jahren auf einem ehemaligen Kasernenareal in München. Die Stadt hatte das Gelände des Ackermannbogens zwischen Schwabing und Olympiagelände vom Bund erworben und dafür einen städtebaulichen Ideenwettbewerb ausgeschrieben (Preisträger: Architekt Christian Vogel, Landschaftsarchitektin Rita Lex-Kerfers). Im Unterschied zum Freiburger Quartier handelt es sich um eine zentralere innerstädtische Lage. Die Bebauung ist aufgelockerter, eine breite Wiese und älterer Baumbestand vermitteln die Atmosphäre eines gewachsenen Stadtteils. Knapp ein Viertel der 40 Hektar großen Fläche sind Grünanlagen, die in Form eines breiten Achsenkreuzes das Quartier in vier Segmente teilen. Inzwischen sind drei Viertel der Fläche bebaut. Am Rande überwiegen, neben einer mit Wohntürmen punktierten Mäanderform (Bauwelt 36), fünf- bis sechsgeschossige Zeilenbauten; dazwischen liegen zwei- bis dreigeschossige Häuserzeilen, die meisten mit Vorgärten. Nach Abschluss der Bauarbeiten sollen hier einmal 5200 Menschen in rund 2200 Wohnungen leben. Auf dem noch freien Gelände soll ein Stadtteilzentrum entstehen, ein Supermarkt und eine Gaststätte sollen die derzeit noch etwas spärliche Infrastruktur des Quartiers aufwerten.

Obwohl dieser Teil des Quartiers voraussichtlich erst in zwei bis drei Jahren fertiggestellt sein wird, gilt der Ackermannbogen schon jetzt als Erfolgsmodell. Die Nachfrage ist ungebrochen groß, es gibt keine Fluktuation und in Umfragen wurde deutlich, dass die Wohnzufriedenheit hoch ist. Planungsexperten aus China und Südafrika kamen zu Studienzwecken in das Quartier. Vor allem die unterschiedlichen Förder- und Eigentumsformen und die Mischung der Bauträger haben dazu beigetragen, dass die soziale Zusammensetzung

Rieselfeld, Freiburg



Stadt weitergebaut: „Rieselfeld“ am Rande Freiburgs | Foto: Luftbild GmbH, Erich Meyer, Hasel



Die vielfältige Bautypologie soll verschiedene Zielgruppen anziehen



Die Hauptstraße des Quartiers | Foto unten und Mitte: Stadt Freiburg, Stadtplanungsamt



- Privateeigentum
- Privateigentum-Baugruppe
- Mietwohnungen-Sozialwohnungen
- Mietwohnungen
- Gemischtes Eigentum
- Gemeinnützig/Infrastruktur (Schule etc.)
- Gewerbe
- Büro
- Hotel

Maßstab 1:4500

der Bewohner nicht dem Münchner Schickeria-Bild entspricht, sondern so vielschichtig ausfällt, wie die Stadt selbst ist. Im Ackermannbogen ist auch der genossenschaftliche Bauträger „wagnis“ aktiv, der, wie die privaten Baugruppen, von einem Architekten beraten wurde, den die Stadt finanziert. Auch aufgrund der dabei gemachten guten Erfahrung hat die Stadt Anfang 2012 ein Gesetz erlassen, das Genossenschaften ein Vorkaufsrecht einräumt. Das sei, so die Stadt München, das effektivste Mittel, um eine gemeinschaftsfreundliche Bevölkerungsstruktur zu erreichen.

Im Ackermannbogen sind rund 50 Prozent der Wohnungen freifinanziert, 50 Prozent werden in unterschiedlicher Weise gefördert (20 Prozent davon als sozialer Mietwohnungsbau, 30 Prozent nach dem München-Modell: Wohneigentums- und Mietförderung durch die Stadt für Personen mit mittlerem Einkommen). Ein Turmhaus mit hochpreisigem Wohnraum (Quadratmeterpreis über 6000 Euro) nimmt in diesem Umfeld eher eine Sonderstellung ein. Die Quartiersatmosphäre ist insgesamt durch die verhältnismäßig große Zahl von Familien mit Kindern geprägt. 1230 der 5200 Bewohner sind unter 15 Jahren. Als eines von bundesweit sieben Modellprojekten wurde das Wohngebiet in das Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) und das dort aufgelegte Modellvorhaben „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“ aufgenommen.

Das besondere Plus des gesamten Viertels sind die vielen gemeinschaftsfördernden Quartiersinitiativen: Nachbarschaftsbörsen, Gruppenräume mit kulturellen Angeboten, Gemeinschaftsgärten mit Sitzgelegenheiten und Gemüsegärten, selbst entworfene Spielplätze, Handwerkerraum, Sommerfeste, regelmäßige Treffs zur Quartierentwicklung, eine eigene Zeitung. Gudrun Eberle, die die Nachbarschaftsbörse leitet – ihre Halbzeitstelle ist von der Stadt finanziert – betont, dass die Quartiersarbeit auf das Klima und die Qualität des gesamten Viertels ausstrahlt: „Auch der freifinanzierte Bereich profitiert von dieser Arbeit, die zum Teil auch ehrenamtlich erfolgt.“ Im Übrigen habe man die angestrebte Mischung in vielerlei Hinsicht erreicht. Der Ausländeranteil entspricht mit 23 Prozent dem von München. Die sozial durchmischte Bewohnerstruktur ist offensichtlich attraktiv: Die Wohnungspreise im frei finanzierten Bereich haben sich seit Beginn des Verkaufs vor acht Jahren fast verdoppelt.

II. Soziale Aufwertungen

Die städtisch geförderte Neubausiedlung auf einer innerstädtischen Brache ist die eine Aufgabe. Eine nicht weniger komplexe ist die vielerorts anstehende Erneuerung von Siedlungen aus den sechziger und siebziger Jahren. Manche dieser Quartiere laufen Gefahr, zu Gebieten mit großen sozialen Problemen zu werden. Oft wurden sie in Zeilenbauweise oder in den dichten Formen einer Hochhausbebauung dort errichtet, wo es ehemals Arbeit gab und genügen den heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr.

Ackermannbogen, München



Stadt umgebaut: grünes Quartier auf ehemaligem Kasernengelände am Münchner Olympiapark



Neben fast 10 Hektar öffentlichen Grünflächen haben die Bewohner zum Teil auch private Gärten



Eine Bürgerinitiative machte sich für den Nachbarschaftsplatz stark | Fotos: Christian Vogel



Verbürgerlichung – Erfttal, Neuss

In Neuss war der Stadtteil Erfttal von überwiegend einkommensschwachen Haushalten geprägt. Mit 26 Prozent wies er zudem einen über 10 Prozent höheren Ausländeranteil als die Gesamtstadt auf (vor allem Aussiedler aus Osteuropa). Nach einem intensiven wohnungswirtschaftlichen, städtebaulichen und kommunalpolitischen Abwägungsprozess entschloss sich der Neusser Bauverein, dem rund 7000 Wohnungen im Stadtgebiet gehören, auf Grundlage eines Gutachtens von Pesch und Partner (Stuttgart), einen Teil der Bauten abzureißen und durch eine aufgelockerte Neubebauung zu ersetzen. Zunächst wurde ein Siebengeschoßer mit 47 Wohnungen abgerissen. An seiner Stelle entstand eine zweigeschossige Reihenhausbebauung mit kleinteiligem Wohneigentum. Für Jürgen Grunst vom Neusser Bauverein, zuständig für den Bereich Neubau und Modernisierung, waren die alten verdichteten Wohnkomplexe ohnehin nicht mehr zeitgemäß. „Diese Gebäude sind schwerer zu bewirtschaften. Manchmal ist etwas schneller wieder zerstört worden, als wir sanieren konnten.“

Kern der Umwandlung des Quartiers, die man als Verbürgerlichungsprozess bezeichnen kann, war die Reduzierung der Zahl der Wohneinheiten von gut 200 auf rund 130. Diese bestehen nun vor allem aus knapp 100 Geschosswohnungen, 2 Wohngemeinschaften für insgesamt 16 Bewohner sowie 18 Einfamilienhäusern. Von der geringeren Dichte profitierte vor allem das Wohnumfeld: Die Mehrheit der neuen Gebäude ist zwei- bis dreigeschossig, wobei die Wohnungen nun entweder einen Garten oder eine Loggia haben. Auch hier ist es nicht zuletzt das relativ abwechslungsreich begrünte Umfeld (überwiegend Kinderspielplätze) zwischen den Wohnblöcken, das heute die freundliche Attraktivität der Siedlung ausmacht. Die Wohnanlage wird durch eine in die Baukörper integrierte Lärmschutzwand aufgewertet, die die Wohnsiedlung zudem als erkennbare Einheit stärkt.

Mit Blick auf die angestrebte soziale Struktur ist hervorzuheben, dass 69 Mietwohnungen im Rahmen eines Privatisierungskonzepts verkauft wurden. Die bisherigen Mieter konnten Wohneigentum zu einem günstigen Kaufpreis (790 €/m² Wohnfläche) erwerben. Vor allem junge Familien haben diese Chance genutzt, auch einige der Familien mit Migrationshintergrund. Außerdem konnte eine Instandhaltungsrücklage gebildet werden, damit das Projekt über eine wohnungswirtschaftliche Basis verfügt. Bei den günstigen Erwerbspreisen und den moderaten Kapitalkosten bewegen sich die monatlichen Belastungen für die neuen Eigentümer meist in der Größenordnung ihrer bisherigen Mietkosten.

Das Ergebnis der Umwandlung ist eine höhere Akzeptanz im Stadtteil. Infolge der geringen Anonymität ist eine verstärkte soziale Kontrolle zu erkennen. Ihrer städtebaulichen Qualitäten wegen wurde die Siedlung im Wettbewerb Deutscher Bauherrenpreis 2012, Kategorie: „Hohe Qualität – Tragbare Kosten“ ausgezeichnet (Städtebau und Architektur: ARGE Agirbas/Wienstroer – Grosser – Pesch + Partner).

Erfttal, Neuss



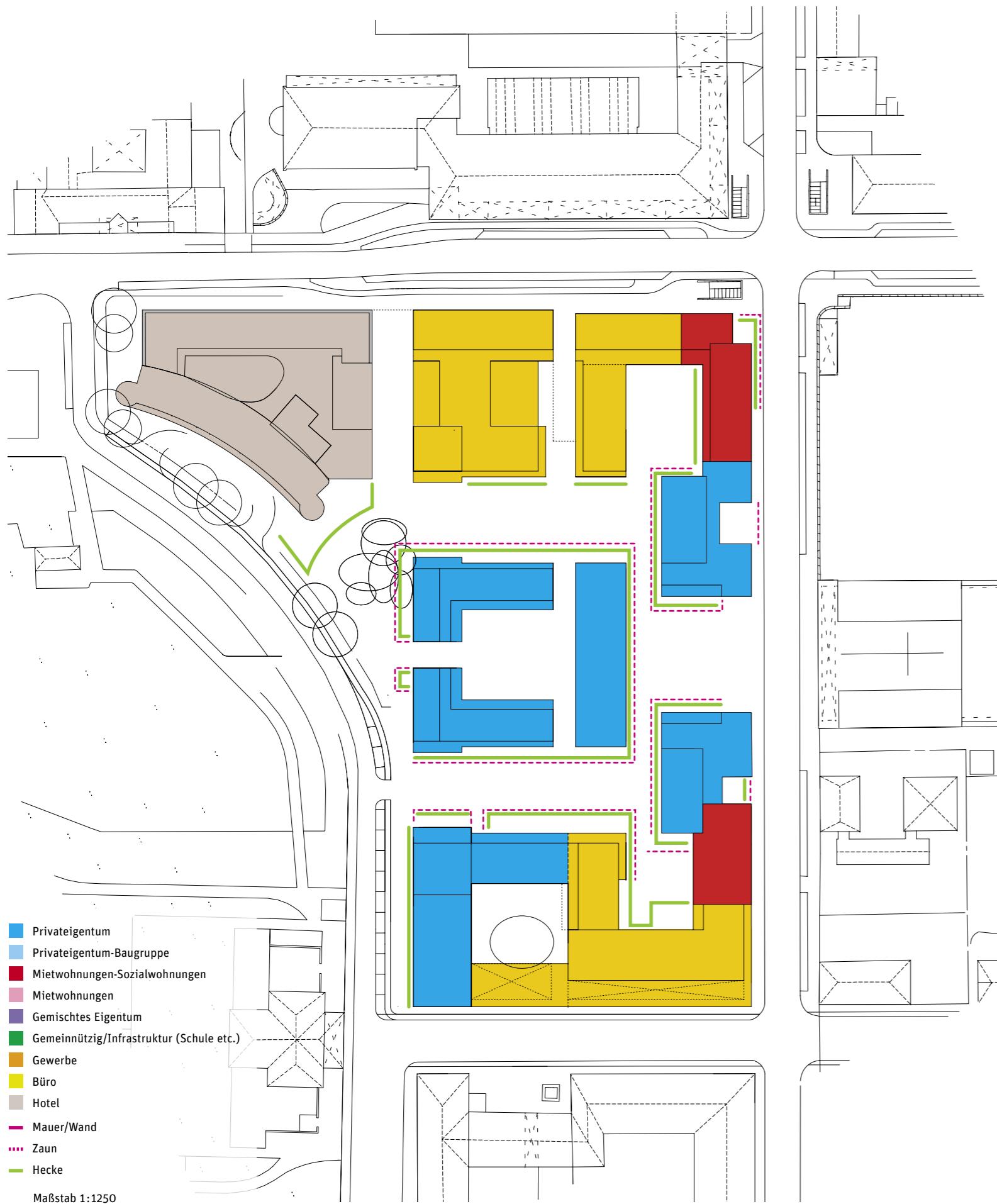
Stadt neugebaut: die Siebziger-Jahre-Bebauung wurde durch niedrigere Gebäuderiegel ersetzt



Hinter der Lärmschutzwand liegen die Sozialwohnungen | Foto oben u. Mitte: Fotodesign Mangual



An der kleineren Straße sind die Einfamilienhäuser aufgereiht | Foto: Harald Denner



III. Das „Premiumsegment“

Während bei Siedlungen der sechziger und siebziger Jahre die Gefahr der „Getoisisierung“ meist erst am Ende einer längeren Nutzung aufkommt, steht eine ganz andere Form der Getoisisierung bei den neuen, gehobenen Wohnanlagen von vornherein fest. Ort des Geschehens sind überwiegend prosperierende Städte wie München, Hamburg, Berlin, Düsseldorf oder Frankfurt. Die Projektentwickler haben ihre „Premiumquartiere“ dort, um die sogenannte „Adressenbildung“ zu fördern, mit besonders klingenden Namen bedacht: Lenbach Gärten (München), Linden-Corso (Frankfurt), Diplomaten-Park (Berlin), Central-Park-Residence (Leipzig), Klostergärten (Münster), Kronprinzengärten (Berlin) oder Heinrich-Heine-Gärten (Düsseldorf). Dahinter verbergen sich meist relativ eng bebauten Siedlungen in guter Lage mit vorwiegend hochpreisigem Wohneigentums- und Mietangebot. Gestalterisch scheinen sie mehrheitlich einem architektonischen Musterbuch entnommen zu sein, bautypologisch handelt es sich in der Regel um Villen oder mächtige kubische Wohnblocks mit Penthouse und Dachterrasse, gelegentlich um schmalere Eigentumshäuser.

Bezogen auf den Wohnungs(neu)bau insgesamt mögen diese Siedlungen prozentual noch nicht ins Gewicht fallen. Sie besitzen jedoch bildprägenden Charakter für manche Stadtviertel und strahlen sowohl soziologisch, ästhetisch wie auch preislich in die Nachbarschaften aus. Damit können Großstädte wie München oder Berlin in ihren Innenstadtbereichen vielleicht leben, in mittelgroßen Städten wirken diese stilistisch fast einheitlichen Architekturen wie Fremdkörper. Zwar ist man hierzulande noch weit entfernt von Gated Communities in einem Ausmaß wie zum Beispiel in Warschau (siehe S. 40), doch sind auch diese Siedlungen zumindest teilweise im Zugang eingeschränkt, werden von „Concierge“ und „Doormen“ kontrolliert und mit Kameras in Buchshecken überwacht. Doch scheint ihr Erfolg hierzulande mehr oder weniger auf die Metropolen begrenzt zu sein. Die Klostergärten in Münster zum Beispiel sind, so ihr Betreiber, auch nach über zwei Jahren erst zu rund 70 Prozent verkauft bzw. vermietet.

Entre Nous – Die Lenbach Gärten, München

„Nein, hier sind keine Araber und auch nur vier russische Familien“, erklärt der für den Vertrieb der Wohnungen in den Münchner Lenbach Gärten Zuständige. Es ist eines der Vorzeige-Luxusquartiere der Stadt (siehe Bauwelt 36). Die Zusammensetzung der Bewohner sei in gewisser Weise heterogen. Zwei Blocks des Premiumquartiers am Alten Botanischen Garten in der Münchner Innenstadt, also rund 50 Wohnungen, fallen entsprechend den Münchner Vorschriften unter die Rubrik sozialer Wohnungsbau und werden für zum Teil unter 10 Euro pro Quadratmeter vermietet. Den Rest des Quartiers machen allerdings hochpreisige Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 180 und 300 Quadratmetern und Prei-

Lenbach Gärten, München



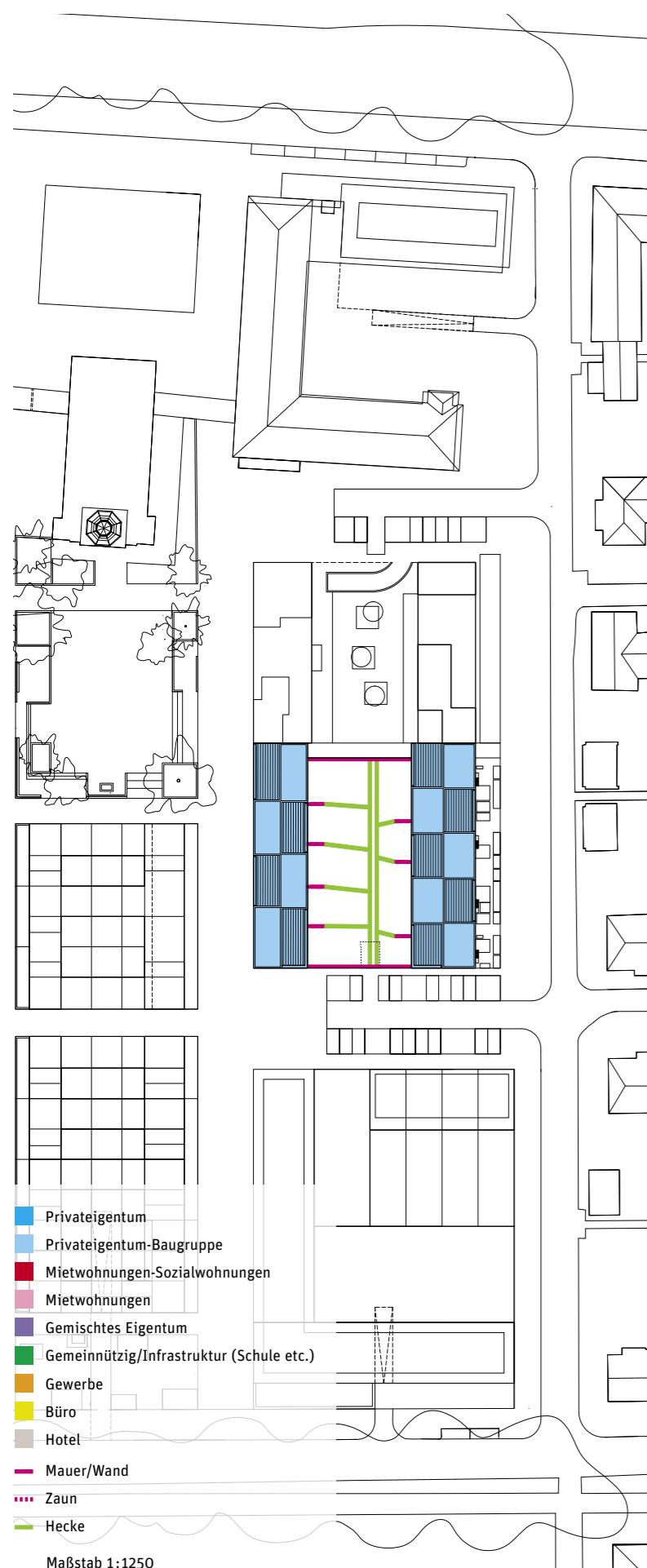
Verwechselbar unverwechselbar: das „Premiumquartier“ Lenbach Gärten



Der Innenhof der exklusiven Wohnanlage „Max Palais“ ist nicht öffentlich zugänglich



Im Nordeingang des Max Palais spiegelt sich die gegenüberliegende Kirche | Fotos: Stefan Müller



sen zwischen 6000 und 11.000 Euro pro Quadratmeter aus. Auf sie trafe zumindest zum Teil zu, was seit der Entstehung des Viertels über seine Bewohner kolportiert wird: Es sind Leute, die einen Großteil ihrer Zeit auf Mallorca oder Sylt verbringen und die Ausflüge nach München auf die Zeit des Oktoberfests und der Opernfestspiele begrenzen. Das erklärt die feierliche Ruhe, die inmitten der immergrünen Büsche etwas Endzeitliches ausstrahlt.

Kern des Viertels ist das sechsgeschossige Wohnhaus „Max Palais“, (das historische Max-Palais war ein von Leo von Klenze entworfener Adelspalast) dessen Hof nicht öffentlich zugänglich ist, anders als die sonstigen Freiflächen, die ein öffentlicher Weg quert. Das Max Palais ist über einen unterirdischen Gang mit dem Luxushotel „The Charles“ der Rocco Forte Gruppe verbunden. Hilmer & Sattler und Albrecht Architekten haben es in einem großbürgerlichen Retro-Stil mit Anleihen bei Grand Hotels gebaut. Alles wirkt irgendwie schablonenhaft, die kleine Grünanlage maniert. Bis auf zwei sind alle Wohnungen des Karrees, wie nicht anders erwartet, verkauft. Das Gleiche gilt für die kubisch angeordneten sogenannten Steidlelofts, deren modernere Architektsprache immerhin Anschluss an die städtische Umgebung sucht.

IV. Gemeinschaftsbildung

Das Wohnen in einem Luxusquartier solcher Art ist nur für einen kleinen Teil der Bevölkerung erschwinglich. Die Mehrzahl möchte aber auch gar nicht so wohnen. Für viele stellt die Verbindung von Individualität und Gemeinschaft derzeit das Ideal dar. Am ehesten verwirklichen lässt sich dies heute wohl in einer Baugruppe. Mit ihnen ermöglichen sich Vertreter einer Mittelschicht mit ähnlichen Lebensvorstellungen und in einer ähnlichen Lebensphase gemeinsames Bauen, bei dem außer den finanziellen Vorteilen meist auch das gestalterische Niveau eine wichtige Rolle spielt.

Harte Schale, weicher Kern – Baufreunde Köln

In Köln hat die Baugruppe „Baufreunde“ im Stadtteil Sülz gemeinsam mit dem Architekturbüro office03 ein Projekt mit 18 Wohneinheiten entwickelt, in zwei parallelen Riegeln zwischen denen eine Grünanlage liegt. Vor kurzem sind die Wohnungen bezogen worden, fast ausschließlich von jungen Familien (und auch von den Architekten selbst); entstanden sind hier auch zwei Seniorenwohnungen. In intensiver gemeinsamer Planung gelang hier die von den Bewohnern gewünschte architektonische Vielfalt. So haben zum Beispiel alle Wohnungen entweder einen Garten oder eine große Dachterrasse. Zu ihrer Nachbarschaft schottet sich die Siedlung durch zwei einfassende Mauern ab, während nach Innen, zu den Bewohnergärten, größtmögliche Offenheit demonstriert wird. Die Architekten sprechen auch wegen der dunklen Putzfassade zur Straße hin von einem Gebäude, das sich „wie eine Auster“ verhält. Einer der Vorteile von Baugruppen ist die Transparenz

Baufreunde Köln



Wohnen nach Wahl in der Baugruppe: hier die „Baufreunde“ Köln

der Kosten. Das war auch in Köln so. Mit 2800 Euro pro Quadratmeter fielen die Kosten im Vergleich zu Bauten in der Nachbarschaft noch moderat aus – immerhin gab es dafür auch einen Tiefgaragenplatz.

Als eines von zehn Projekten hat das Quartier den Landespreis für Architektur, Wohnungs- und Städtebau NRW 2012 erhalten (Städtebau: Luczak Architekten, Köln). Doch auch in diesem Kölner Fall könnte man strenggenommen, wenn nicht von Segregation, so doch von einer Monokultur sprechen. Die 31 Haushalte ähneln sich: Akademiker, Doppelverdiener, 2 Kinder, ökologisch orientiert. Man ist zufrieden, genießt die praktischen Vorteile, kann zum Beispiel das Abholen der Kinder von der Schule besser organisieren. Das Beispiel entspricht dem verbreiteten Typus von Baugruppen, die hinsichtlich ihrer Zusammensetzung meist keiner Regulierung unterliegen.

Baugruppen stellen, ebenso wie genossenschaftliche Wohngesellschaften, aufgrund ihres initiativen Charakters eine interessante Ergänzung des Wohnspektrums dar. Sie sind, wie manche Baugruppen zeigen, vom Prinzip her in ihrer Zusammensetzung flexibel. In Tübingen zum Beispiel werden Baugruppen von Einwanderern gefördert (Bauwelt 1–2), andere engagieren sich sozial, wie die Baugruppe „Am Urbant“ in Berlin (Bauwelt 47), die Gewerbe und soziale Einrichtungen integrierten. ■

Frank Maier-Solkg | geb. 1959, studierte Philosophie, Kunstgeschichte und Germanistik in München und Heidelberg und publiziert seit vielen Jahren zu Architektur und Städtebau sowie Gartenkunst und Kulturgeschichte. Eines seiner Themen ist der Trend zum segregierten Wohnen in Deutschland. Er schreibt unter anderen für die Bauwelt, Archithese, Welt am Sonntag, Weltkunst und „Die Zeit“.



Nach außen gibt sich die Baugruppe mit ihrer dunklen Putzfassade eher verschlossen



Die Wohnungen öffnen sich zum Innenhof, der in private Gärten unterteilt ist | Fotos: office03



.de Dazu auf Bauwelt.de | Bildstrecke:
Gated Communities bei Nacht – eine
Serie des Warschauer Fotografen Jan Smaga

Was passiert mit einer Stadt, wenn abgeschlossene Siedlungen zum Normalfall werden? Um Antworten auf diese Frage zu finden, muss man nicht auf andere Kontinente reisen. In unserem Nachbarland Polen sind Gated Communities in den letzten Jahrzehnten zur dominierenden Form des Wohnungsneubaus geworden. Allein Warschau wird von über 400 dieser bewachten Siedlungsinseln durchsetzt – mit einschneidenden Folgen für die Menschen innerhalb und außerhalb der Umzäunungen.

Die Gated-Community-Stadt Warschau

Text Joanna Kusiak

Nacht vor den Zäunen der Gated Community Marina Mokotów in Warschau. Die hohen Sicherheitsvorkehrungen schrecken schon lange nicht mehr ab, sondern ziehen Diebe eher an.

Foto: Jan Smaga

Die jüngere kulturelle und soziale Entwicklung Warschaus hat Journalisten in aller Welt dazu verführt, der polnischen Hauptstadt den Titel „Das neue Berlin“ zu verleihen. Die über 400 Gated Communities, die es heute in der Stadt gibt, provozieren aber auch andere gewagte Vergleiche: mit den hoch segregierten nord- und lateinamerikanischen Städten. Möchte man dieses Phänomen grundsätzlich untersuchen, kann man sich nicht auf den räumlich-lokalen Aspekt beschränken, sondern muss auch die Wirklichkeit einer neoliberalen Wirtschafts- und Wohnungspolitik betrachten.

Importierte Träume

Schon die allererste Gated Community in Warschau war im wörtlichen Sinne importiert worden, als komplettes Paket aus den Vereinigten Staaten. Das Baumaterial, bis hin zu den Kurbelöffnern für die amerikanischen Fenster, überquerte im Frühjahr 1998 den Atlantik. Die eingezäunte Doppelhaus-siedlung mit ihren weißen Holzverkleidungen inmitten saftigen Grüns sollte den Amerikanischen Traum verkörpern. Aber die Träume der Massen, die den Bildern fernen Reich-tums entstammen, waren nichts anderes als der Widerschein der politischen Wunschkvorstellungen der herrschenden Eliten. Unter der Führung von IWF und Weltbank überzeugte die post-sozialistische Regierung ihre Bevölkerung davon, dass die sogenannte „Shocktherapie“ Polen in ein westliches Land

verwandeln würde, wobei nach landläufiger Meinung ein westliches Land gleichbedeutend war mit einem reichen Land.

Diese Illusion wurde von den privaten Immobilienfir-men nur allzu gern bedient. Sie gaben den ersten Gated Com-munities Warschaus Namen, die einem heute, ist man bei halbwegs klarem Verstand, prätentiös vorkommen: Curtis International in der dörflichen Vorstadt, eine Marina mitten in der Stadt, mehr als 300 Kilometer von irgendeiner Küste ent-fernt, eine Villa l'Azur in unmittelbarer Nachbarschaft zu den unendlichen Weiten der Kohl- und Rübenäcker am Rand der Stadt. Während im Sozialismus der ökonomische Status der verschiedenen Bevölkerungsgruppen mehr oder weniger an-geglichen wurde, lud die kapitalistische Erfolgsidologie die Leute geradewegs dazu ein, ihren Aufstieg auch vorzuzeigen. Auch wenn es in den frühen neunziger Jahren schon mal vorkam, ganz klein mit einer Marktbude anzufangen und dar-aus in kurzer Zeit ein großes Vermögen zu machen, waren es im Allgemeinen doch Zeiten schwerer wirtschaftlicher Ver-werfungen. Eine galoppierende Inflation und die wachsende Arbeitslosigkeit in Kombination mit der Instabilität des Sys-tems gingen einher mit einem zeitweisen Anstieg der Kri-minalität, allen voran der Einbruchs- und Diebstahlsdelikte. Mindestens ebenso wichtig wie dieser objektive Befund war aber ein allgemeines subjektives Gefühl der Unsicher-heit, ein typisches Zeichen für die Nachwelen eines System-

Die Gated Community Marina Mokotów besetzt über 20 Hektar der Stadtfläche von Warschau. Dabei gibt es mehr „Gates“ als „Community“: Jedes einzelne Gebäude ist auch für sich abgeschlossen.



Es ist schier unmöglich, in Warschau eine Wohnung in einem Neubau zu finden, der nicht in einer Gated Community liegt

umbruchs. Das Talent der Geschäftsleute, die damals Gated Communities vermarktetet, bestand darin, gleich drei gesellschaftlichen Bedürfnissen mit nur einem Produkt entgegenzukommen. Wer in eine Gated Community zog, konnte erstens mit der Adresse angeben, zweitens glauben, dass er dort sicher sei und sich drittens wie in einem amerikanischen Film fühlen. Auch wenn diese kulturelle Erklärung des Phänomens der Gated Communities bis zu einem bestimmten Grad der Wahrheit entspricht, waren die Gründe ihres massenhaften Auftretens weitaus komplexer – und viel eher systemimmanent.

Verglichen mit westeuropäischen Hauptstädten kann man die Behauptung wagen, dass diese Form einer radikalen Separierung in Warschau durch die wohlhabenden städtischen Eliten nur deshalb funktioniert hat, weil die Eigentumsstrukturen im Wohnungswesen keine wirkliche Gentrifizierung auch nur irgendeines Stadtteils in Warschau erlaubt hätten. Die Belegungsstrategie im sozialistischen Wohnungsbau ist stark genug gewesen, für eine nachhaltige soziale Mischung in den älteren Stadtbezirken zu sorgen. Selbst in der absoluten Stadtmitte lebt eine alteingesessene, älter und ärmer gewordene Mieterschaft noch immer Tür an Tür mit den neureichen Aufsteigern. Im Klartext: Außerhalb der Gated Communities gibt es kein Fleckchen in der Stadt, wo man sicher sein kann, nicht auf Bettler oder Alkoholiker zu treffen, anders als z.B. in Berlin-Prenzlauer Berg, wo man dafür keine Zäune braucht. Die Zäune in Warschau lassen die Selbst-Abtrennung der Reichen vielleicht in einem ästhetischen Sinne

obszön erscheinen – aber der gesellschaftliche Kern des Problems bleibt derselbe.

Planung durch Zäune

Warschaus Gated Communities kann man grob in zwei Kategorien einteilen. Zum einen Mehrfamilienhäuser mit Rezeption und Überwachungskameras am Eingang, zum anderen große geschlossene Siedlungen, auch mit mehrgeschossigem Wohnbau, die seltener, dafür aber umso problematischer sind. Das spektakulärste Beispiel dieser letztgenannten Kategorie ist die 21,5 Hektar große Marina Mokotów, mit Wohnungen für 5000 Bewohner, einem künstlich angelegten Teich und verschiedenen inneren Straßen und Wegen. Jedes Gebäude für sich ist abgeschlossen, noch dazu verläuft um die gesamte Anlage ein engmaschiger Zaun, sodass es unmöglich ist, etwas von dem zu sehen, was sich im Innern abspielt. Diese künstlichen Mikro-Stadtteile sind nicht nur im übertragenen Sinn vom städtischen Gefüge abgeschnitten.

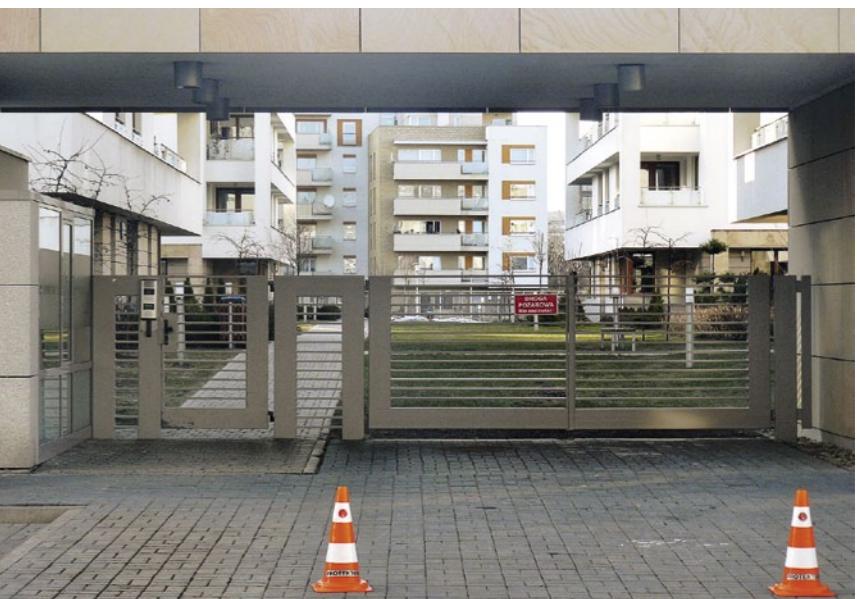
Will man Antworten darauf finden, wie und warum es überhaupt zu diesen künstlichen Wohlstandinseln gekommen ist, muss man auch einen Blick auf die Stadtentwicklung Warschaus im vergangenen Jahrhundert werfen. Im Gegensatz zu Prag oder Budapest waren mehr als 70 Prozent des dichten Stadtgewebes aus dem 19. Jahrhundert im Zweiten Weltkrieg zerstört worden. Die sozialistische Regierung verstaatlichte den Boden, richtete den Wiederaufbau an den Prinzipien der Moderne aus und hinterließ der Stadt zahllose Grünflächen, die für eine bessere Luftzirkulation sorgen sollten. Wegen der Forderungen nach Privatisierung während der gesellschaftspolitischen „Schocktherapie“ und der anwachsenden Wohnungsnot wurden in den neunziger Jahren ganze Stadtquartiere an ausländische Investoren verkauft. Zu jener Zeit war die Vorstellung einer Stadtplanung im eigentlichen Sinne als „sozialistisch“ verschrien, die Behörden waren insta-

bil, für Bestechung empfänglich, und der naive Glaube an die privaten Investoren als Wohltäter einer städtischen Entwicklung war weit verbreitet. Grundstücksentwicklern bot sich die Chance zu riesigen, schnell zu erzielenden Profiten. Die ersten Käufer waren Vertreter der Nouveau Riche oder Mitarbeiter internationaler Konzerne und Institutionen. Ein Diplomat eines reichen westlichen Landes erinnert sich: „Als ich im Begriff war, nach Warschau zu gehen, wurden mir drei verschiedene Wohnungen angeboten, jede in einer Gated Community. Ich fand das absurd, war doch Warschau, verglichen mit all den Städten, in die ich zuvor gesandt worden war, die sicherste. Aber da wirklich alle meiner Kollegen in einer Gated Community wohnten, wurde es schließlich zu einer Selbstverständlichkeit.“

Gated Communities waren in den neunziger Jahren leicht zu verkaufen, aber die Entwickler hatten schnell begriffen, dass sie darüber hinaus auch leichter und billiger zu bauen waren, als andere Vorhaben in der Stadt. Hatte man ein großes leeres Stück Land im eigenen Besitz, musste man nicht wirklich überlegen, wie es an seine Umgebung angepasst werden sollte. Ist das ganze Grundstück eingezäunt und hat nur ein oder zwei Eingänge, muss man nicht dafür sorgen, die innere Wegeführung an die bestehenden städtischen Verkehrswege anzuknüpfen. Die Aufwendungen für die Sicherheit waren durch die Miete abgedeckt, die Kosten für den Unterhalt ließen sich senken. Und nicht zuletzt ist man als Eigentümer eines derart gewaltigen Gebietes natürlich in keiner schlechten Position bei den Verhandlungen mit den lokalen Behörden. Bald fingen die Wohnungssuchenden an, sich darüber zu wundern, dass es in den meisten Fällen deutlich billiger war, eine Wohnung in einer Gated Community zu kaufen, als anderswo. Es wurde sehr schwer, in Warschau einen Neubau zu finden, der nicht hinter einem verschlossenen Tor lag.

Inzwischen ist der kommunale Wohnungsbau durch Privatisierungen praktisch ausgelöscht worden, der freie Mietwohnungsmarkt ist teuer und unsicher für die Mieter. Der einzige Weg, zu einer neuen Wohnung zu kommen, besteht für die Mehrheit der Mittelklasse darin, sich mit Hilfe eines Bankkredits eine solche zu kaufen. Infolgedessen kann der Gewinn der Immobiliengesellschaften bei Wohnungsverkäufen in Warschau maximal 50 bis 60 Prozent des Verkaufspreises betragen, während die Gewinnspanne in Westeuropa bei 7 bis 15 Prozent liegt. Trotz der Wucherpreise werden Marketingslagworte wie „Prestige“ und „Sicherheit“ in den Verkaufsprospekt der neueren Gated Communities immer noch verwendet. In vielen Fällen sind sie zweifelhaft weil die Qualität vieler Anlagen düftig ist. Das Ziel ist die Maximierung der Bruttflächen, nicht die architektonische Qualität. Deshalb finden sich auch alle Formen einer trickreichen Umgehung der Bauvorschriften. So waren z.B. im Stadtteil Kabaty einige Parzellen zu dicht bebaut worden, indem die vorgeschriebene Größe der Grünanlagen ignoriert wurde. An ihrer Stelle wurden Rasenflächen auf den Dächern angelegt, die

Schranken, Tore und Zäune – der Weg zu einem Haus erinnert an das Betreten einer Burg



Ob Grünbereich oder Kinderspielplatz – jede Fläche ist akribisch einem Teil der Siedlung zugeordnet. Damit keine Unklarheiten entstehen, trennt ein Zaun die verschiedenen Teilsiedlungen.



Siedlungen mit nur einem Eingang muss man nicht mit dem restlichen Straßennetz verbinden. So zerstören sie die Stadtstruktur

nicht einmal für die Bewohner erreichbar waren. So aber wurden zumindest quantitativ die Kennzahlen eingehalten. Nach dem Abbeben der Welle von Einbrüchen ist ironischerweise nicht einmal mehr das Versprechen von „Sicherheit“ in den Gated Communities gerechtfertigt. Laut Kriminalitätsstatistik der Polizei werden Fahrräder zum Beispiel häufiger aus Gated Communities gestohlen als aus den Hinterhöfen der alten Warschauer Miethäuser. Für Kleinkriminelle ist die Anziehungskraft des Reichtums größer als die abschreckende Wirkung des privaten Sicherheitsdienstes.

In und zwischen den goldenen Käfigen

Als die Stadtverwaltung aus freien Stücken und mit vollen Händen die kommunalen Grundstücke an die Projektentwickler veräußerte, hatte sie die daraus erwachsenden Infrastrukturprobleme nicht im Blick, die heute immer drängender werden. Um eine Schule oder eine Kindertagesstätte in „Mias-

teczko Wilanów“, einem der neuen Prestige-Quartiere für mehr als 40.000 Einwohner, zu bauen, musste die lokale Behörde Land von den Entwicklern zurückkaufen, zu einem deutlich überhöhten Preis. Dasselbe wiederholt sich beim Bau der Straßen, die das Quartier mit dem Rest von Warschau verbinden sollen, um einen öffentlichen Nahverkehr einzurichten.

In Marina Mokotów, Heimstatt der Diplomaten und Geschäftsleute, entwickelte sich ein Konflikt um die Frage, ob die Läden und Dienstleistungseinrichtungen innerhalb des bewachten Gebiets auch für Außenstehende zugänglich gemacht werden sollten. Selbst wenn es irgendwann einmal möglich sein sollte, die Marina zu betreten, nachdem man sich „nur“ beim Wachpersonal gemeldet und mitgeteilt hat, wohin man will – viele der Läden sind schon heute bankrott gegangen. Die Pächter fühlen sich betrogen (sie müssen sogar Bußgelder dafür zahlen, dass sie den Pachtvertrag vorfristig gekündigt haben), den Bewohnern fehlen Läden für den täglichen Einkauf.

Schon jetzt liegt das größte Problem darin, die öffentlichen Räume der Stadt wieder zusammenzunehmen, die durch die Vielzahl der abgeschlossenen Inseln auseinandergerissen worden sind. Einige Entwickler haben kleinere städtische Straßen in ihre geschlossenen Gebiete integriert. Diese Straßen, die noch auf dem Stadtplan von Warschau eingetragen sind, sind heute für die Öffentlichkeit unzugänglich. Wenn mehrere geschlossene Wohnsiedlungen dicht beieinander liegen, wird es unmöglich, ohne Umwege von A nach B zu gelangen. Ein Beispiel hierfür liegt im Stadtteil Mokotów, wo die Stadtverwaltung im Mai 2012 einen neuen Flächennutzungsplan vorstellte. Der sah eine öffentliche Straße durch die kleine Gated Community „Park Wilanowski“ vor, damit die Bewohner einer großen Plattsiedlung der siebziger Jahre nebenan in einen öffentlichen Park hinter der Community gelangen könnten. Dies rief den Widerstand der „bewachten“ Bewohner hervor. Die Stadt konnte es sich am Ende nicht leisten, das benötigte Stück Land zurückzukaufen. Damit wird vermutlich der gesamte Verkehr näher an „Stegny“, die sozialistische Plattsiedlung, heranrücken.

Inzwischen haben sich an verschiedenen Orten in Warschau auch die Mieter in vormalsozialistischen Wohnblocks entschieden, selbst allerkleinste Siedlungen einzuzäunen – als Reaktion auf die vielen Zäune in ihrer Umgebung. Viele Bewohner der bewachten Anlagen nutzen die öffentlichen Grünflächen dieser älteren Siedlungen, um ihre Hunde auszuführen – den Kinder der Nachbarschaft aber ist es verboten, die attraktiven Spielplätze innerhalb der Gated Communities zu betreten. Auf der anderen Seite beklagen sich mittlerweile viele Bewohner der geschlossenen Siedlungen über die Zäune, und erklären, dass, wäre es bezahlbar, sie lieber in eine offene Siedlung umziehen würden. Ein junges Paar aus Kabaty beschwerte sich über das nächtliche Gehupe der Autos, das regelmäßig ihr kleines Kind aufwecke. Die Nachbarn, die ihre Fernbedienungen vergessen haben, machen sich so beim Wach-



Unter Nachbarn: Blick von einer Teilsiedlung in die andere, dazwischen liegt ein Stück des zentralen Parks

Fotos S. 42–45: Henrik Werth

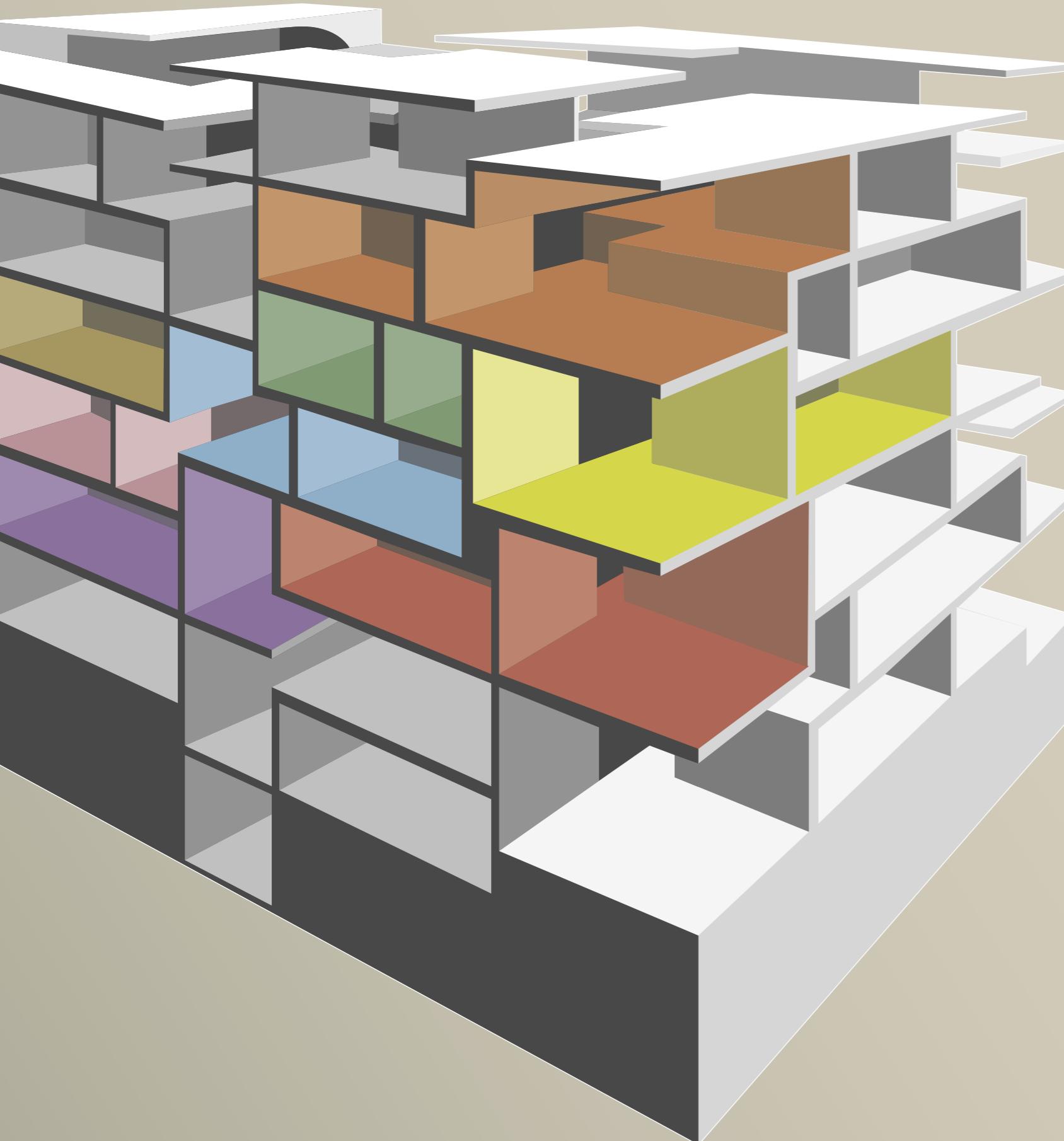
schutz bemerkbar, damit dieser ihm das Tor öffnet. Die junge Mutter erklärt: „Die einzige ruhige Nacht des Jahres ist Heiligabend, wenn die Tore die ganze Nacht geöffnet bleiben.“

Gerechte Raumnutzung und die neoliberalen Stadt

Eines Morgens im September 2006 standen die Bewohner einer Gated Community vor von außen verschlossenen Toren. Ein Plakat an der Innenseite des Zauns warnte: „Dies ist kein privates (öffentliches, nicht gesichertes) Gebiet. Betreten verboten. Gefahr durch arme, kranke oder schmutzige Leute!“ Verriegelt worden waren die Tore von einer Gruppe Warschauer Aktivisten, die auf die um sich greifende Privatisierung des öffentlichen Raums in der Stadt aufmerksam machen wollten. Diese Aktion war ein Vorläufer der städtischen Bewegungen von unten, der Bottom-Ups von Warschau. Über die Jahre wurde die Stimme der Aktivisten im öffentlichen, in den Medien geführten Diskurs über die künftige Stadtentwicklung lauter. Erst jüngst trafen sich Aktivisten aus ganz Polen auf dem zweiten landesweiten Kongress der städtischen sozialen Bewegungen, wo verschiedene „Ideenschmieden“ daran arbeiteten, wirkungsvolle rechtliche und politische Maßnahmen zu formulieren, die das Monopol der Immobiliengesellschaften auf dem Wohnungsmarkt brechen können, und Alternativen wie Genossenschaften zu etablieren, also auf eine neue Balance zwischen öffentlichem und privatem Raum

in der Stadt zu drängen. Das Thema wurde auch von offiziellen Kultureinrichtungen aufgenommen. So lautet das Motto des diesjährigen Festivals „Warsaw Under Construction“, das vom Museum of Modern Art organisiert wurde: „Stadt – (nicht) zu verkaufen“. In zahlreichen Ausstellungen, öffentlichen Diskussionsrunden, kulturellen Events und Publikationen ging es um die Vorherrschaft der neoliberalen Logik in der jüngeren Stadtentwicklung. Für den Stadtforscher ist Warschau ein interessantes Beispiel, das zeigt, wie eine Stadt, die in sich traditionelle europäische und moderne realsozialistische urbane Elemente vereint, auf die aggressive Neoliberalisierung der Stadtentwicklung reagiert. ■

Joanna Kusiak | geb. 1985, Soziologin an der Universität Warschau und an der TU Darmstadt und urbane Aktivistin. 2011 bis 2012 war sie Gastforscherin an der Universität New York. Momentan untersucht sie die Stadtentwicklung Warschaus im Vergleich zu den Megacities der Südhalbkugel. Gemeinsam mit Monika Grubbauer ist sie Herausgeberin von „Chasing Warsaw. Socio-Material Dynamics of Urban Change after 1990“ (Campus Verlag, 2012).



Die Schweiz gilt als Ort des sozialen Ausgleichs und des gesellschaftlichen Konsenses. Das zeigt sich auch im Wohnungsbau: Die größte Stadt des Landes, Zürich, hat gerade beschlossen, ihren Bestand an gemeinnützigen Wohnungen von 25 auf 30 Prozent zu erhöhen. Der Großteil davon wird traditionell von Genossenschaften gebaut – bisher meist in Form reiner Wohngebiete. Doch jetzt ist Bewegung in die Szene geraten. Wir sprachen mit Andreas Hofer, Leiter des experimentellen Projekts „Mehr als Wohnen“.



Andreas Hofer | geb. 1962, Architekturstudium an der ETH Zürich, Partner des Büros archipel. Er war federführend am experimentellen Genossenschaftsprojekt Kraftwerk1 in Zürich beteiligt. Als Vorstandsmitglied des Dachverbands der gemeinnützigen Wohnbaubetreiber in Zürich setzt er sich für die Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus ein. Er leitet als Koordinator das Genossenschaftsprojekt „Mehr als Wohnen“.

„Wir mischen sehr wild“

Andreas Hofer im Gespräch mit Brigitte Schultz

Bunte Mischung: Schemazeichnung von Haus D im Hunziker Areal, dem ersten Projekt der Baugenossenschaft „Mehr als Wohnen“

Grafik: Deniz Keskin, Daten: Müller Sigrist Architekten

Ist die Schweiz ein Paradies für genossenschaftlichen Wohnungsbau?

In der Schweiz ist beileibe nicht alles rosig! Wir haben schon lange einen starken Konflikt zwischen Stadt und Land, da werden weit draußen immer noch viele unstrukturierte Einfamilienhaus-Siedlungen gebaut. Aber auch, weil in den Städten Wohnungsknappheit fast die Regel ist. Deshalb hat sich ein starker gemeinnütziger Wohnungsbau etabliert, der die Situation entspannt. In Zürich übernehmen das vor allem Genossenschaften. Ohne sie sähe es hier ziemlich übel aus.

Das erste Projekt Ihrer Genossenschaft „Mehr als Wohnen“ ist gerade im Bau, es wird bereits jetzt als wegweisendes Beispiel für soziale Mischung gehandelt. Was unterscheidet sie von anderen Genossenschaften?

Ein Jahrhundert lang galt der genossenschaftliche Wohnungsbau in Zürich als Antwort auf die industrielle Entwicklung und die damit verbundenen sozialen Verwerfungen. Genossenschaften hatten Wohnraum zu schaffen, der idyllisch, durchgrün und bezahlbar war. Als im Jubiläumsjahr 2007 zehn Genossenschaftssiedlungen auf einmal fertiggestellt wurden, einige mit über 300 Wohnungen, wurde deutlich, dass günstiger Wohnraum – selbst wenn er architektonische Qualität hat – oft ein strukturelles Problem hat: 100 Prozent Wohnen bedeutet einen Mangel an Infrastruktur, und es entsteht etwas, das man eigentlich nicht als Stadt bezeichnen kann.

Wenn man aber über Quartierinfrastruktur, Zentralität und Urbanität diskutiert, verändert das die Rolle und den Auftrag der Genossenschaften fundamental. Unsere Genossenschaft ist ein Zusammenschluss aus vielen Genossenschaften, sie soll eine Antwort auf diese Herausforderung finden. Der Slogan, den die Architekten im Wettbewerb für unser erstes Projekt formuliert haben, bringt den Unterschiede ganz gut auf den Punkt: Wir bauen ein Quartier, keine Siedlung!

Wie drückt sich das im Raumprogramm des Quartiers aus?

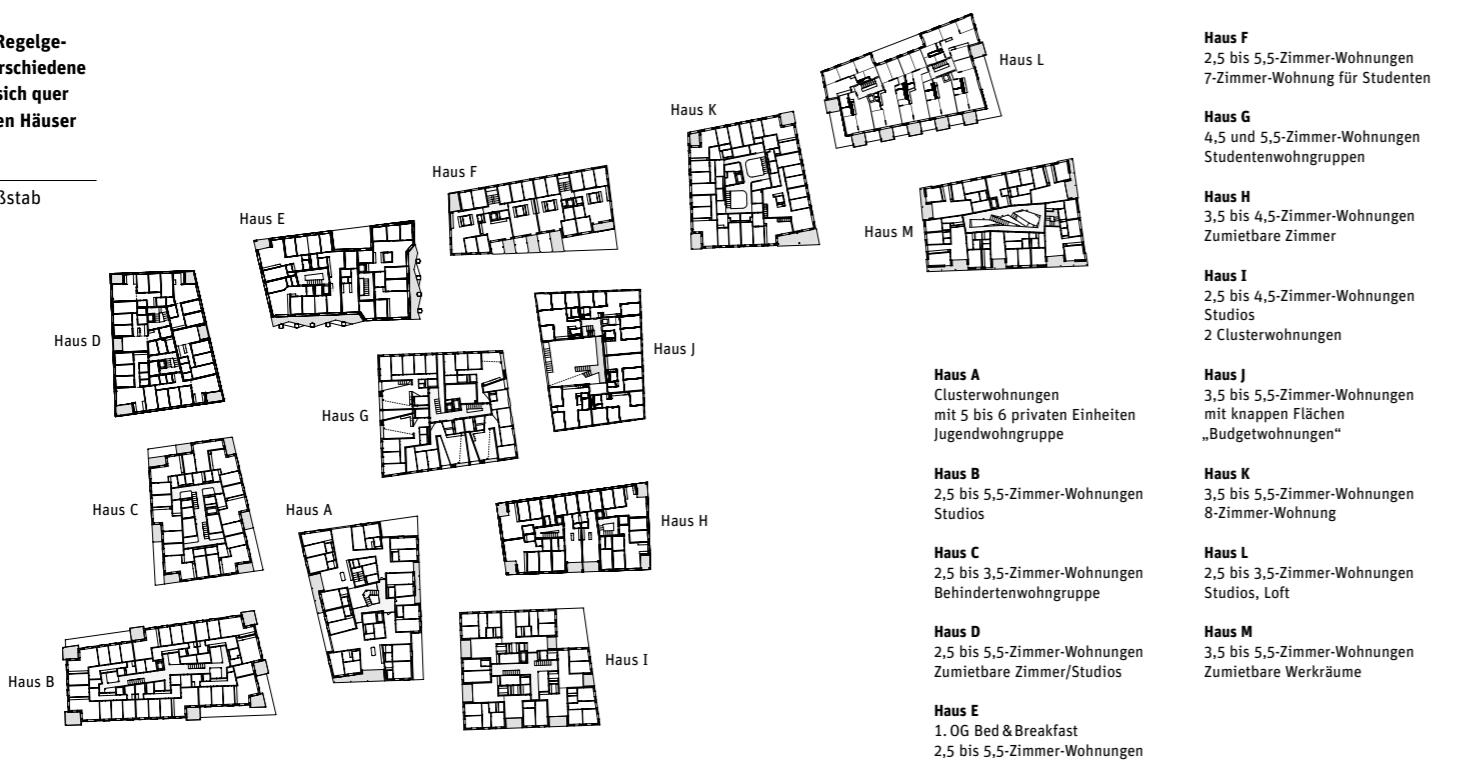
Da mischen wir sehr wild. Neben verschiedenen Wohnformen wird in den Erdgeschossen eine Diversität von kommerziellen Flächen und Gemeinschaftsflächen angeboten. Wir entwickeln auch Betriebsprogramme und vergünstigen zum Teil die Miete für Flächen, die dann z.B. eine Künstlergruppe nutzen kann. Wir nennen es „Allmende“: Flächen für Firmen oder Selbstständige, die wirtschaftlich noch Unterstützung brauchen. Sie können solche Räume für ein paar Jahre günstig mieten. Eine Zwischennutzung am Anfang sozusagen.

Wie wird das Raumprogramm erarbeitet?

Zum einen suchen wir aktiv die Zusammenarbeit mit der Kommune. Die plante z.B. in der Gegend einen Kindergarten-Pavillon und wir haben vorgeschlagen, die Kinder doch besser bei uns in ein Erdgeschoss zu nehmen. Zum anderen kämpfen wir für Gastronomie, für ein paar Läden, solche Dinge.

Der Blick auf ein Regelgeschoss zeigt 15 verschiedene Wohnformen, die sich quer durch die einzelnen Häuser mischen

Grundrisse im Maßstab 1:2000



Wir haben mit den Architekten festgelegt, wo das Erdgeschoss nicht bewohnt werden soll. Für diese Flächen suchen wir entweder gemeinschaftliche, eher wohnnahe Nutzungen – Waschsalon, Gemeinschaftsraum – oder eben Gewerbe und Büros. Wir wollen auch so etwas wie ein Quartierzentrum realisieren, eine Art Rezeption, die Services für Quartier übernimmt, z.B. Pakete annimmt, und wo auch die Verwaltung untergebracht ist. Darüber liegt ein kleines Hotel mit etwa 25 Zimmern, für Gäste der Bewohner. Da die Messe und der Flughafen nicht weit sind, könnte es sich aber auch als Kurzzeitwohnung für Berufstätige eignen.

Wissen Sie schon, wer bei Ihnen einziehen wird?

Der Vermietungsprozess hat noch nicht begonnen. Aber wir wissen schon, was wir nicht wollen: eine Gated Community der „Gutmenschen“ und der ökologisch Korrekten. Wir möchten Menschen ansprechen, die Lust haben, etwas Neues in der Stadt auszuprobieren. Zurzeit ist das Thema Wohnen für Ältere enorm wichtig, die Leute wollen nicht mehr in die Heime und suchen nach Alternativen.

Ist das Wohnen bei Ihnen preiswerter als im Durchschnitt?

Es ist so günstig wie möglich – wir kochen mit dem gleichen Wasser wie ein privater Investor. Aber wir haben keine spekulativen Renditeabsichten und achten sehr auf den Flächenverbrauch. So richtig interessant wird es mit den Jahren: Auf dem freien Markt steigt die Miete mit der Zeit, in der Genossenschaft wird sie günstiger. Mit jedem Franken, den wir nicht mehr fremdfinanzieren müssen, sinkt die Miete.

In Berlin wird gerade viel diskutiert, weil hier alle Grundstücke an den Meistbietenden verkauft werden müssen...

Wenn man verzweifelt nach Einnahmequellen sucht, kommt man auf solche Ideen. Aber das ist finanziell sehr dumm. In Zürich müssen alle Grundstücke zuerst den Genossenschaften in Erbpacht angeboten werden. So kann die Stadt mit relativ wenig Geld die soziale Durchmischung erhalten und muss nicht später teure Wohnungen subventionieren. Und sie hat langfristige Einkünfte aus dem Baurechtzins.

Die Nachfrage ist hoch: Wie wählen Sie Ihre Bewohner aus?

Es läuft auf eine Kommission hinaus, man wird sich mit einigen persönlichen Angaben bewerben müssen, z.B. Einkommenssituation, Lebensplanung usw. Die Kommission wird dann eine gute Mischung anstreben.

Wie definieren Sie die „richtige“ soziale Mischung?

In einem vergleichbaren Fall haben wir uns einfach an der bestehenden Stadt orientiert: Wir haben das Statistische Jahrbuch der Stadt Zürich auf unsere Struktur übertragen.

Sie hätten die Wohnungen auch verlosen können.

Eine werden wir im Rahmen eines Kunstprojekts verlosen, aber alle zu verlosen war keine Option. Wir wollen es steuern

und haben uns verpflichtet, auch der Stadt gegenüber, dass wir gewisse Kontingente einhalten, z.B. 20 Prozent geförderte Wohnungen. Wir haben Verträge mit verschiedenen Stiftungen über feste Kontingente, etwa für kinderreiche Ausländerfamilien und für studentisches Wohnen, außerdem wird es Behindertenwohngruppen geben.

Sieht man nachher, welche Gruppe wo wohnt?

Nein, es wird durch alle Häuser hindurch gemischt sein. Nur für die Älteren, das wissen wir aus anderen Projekten, ist es gut, wenn es einen eigenen Bereich gibt. Für diese Gruppe ist

In einige der zum Grünen orientierten Erdgeschosse wird Wohnen einziehen, alle anderen sind für Gewerbe vorgesehen

Abb.: Carol Egger



ein Haus mit überwiegend 2- und 3-Zimmer-Wohnungen vorgesehen, also ohne Familienwohnungen. Die finanziell subventionierten Wohnungen sind aber querbeet verteilt. Die erkennt man auch nicht am Standard.

Welche Wohnformen wird es geben?

Von der Atelierwohnung bis zur Groß-WG in der 10-Zimmer-Wohnung ist alles dabei. Kein Haus gleicht dem anderen, was eine große Herausforderung ist. Außerdem gibt es Satellitenwohnungen, ein Cluster aus vielen Kleinstwohnungen, jede mit eigener Dusche, WC und Mini-Küche. Fünf oder sechs dieser Einheiten teilen sich eine große Küche, ein großes Bad, vielleicht auch eine Arbeitsnische. Das Konzept wird bei der Wohnungsnot in Zürich stark nachgefragt, weil es mehr Privatheit bietet als eine WG, aber trotzdem gemeinschaftliche Unterstützung ermöglicht. Auch für Ältere und Alleinerziehende ist es eine attraktive Wohnform.

Ist die richtige Mischung auch eine ökonomische Frage?

Auch, aber natürlich nicht nur. Erst bei mindestens 100 Wohnungen je Projekt hat man so etwas wie einen internen Markt, der die unterschiedlichen Bedürfnisse deckt. Traditionell bauen Genossenschaften Familienwohnungen, weil es Familien auf dem Wohnungsmarkt am schwierigsten haben. Auch wir werden zum Großteil für Familien bauen, nur betrachten wir „Familie“ als einen flüchtigen Zustand. Gut 15 Jahre lang lebt man mit Kindern, vorher ist man keine klassische „Familie“ und nachher auch nicht. Da wir mittlerweile alle ziemlich alt werden, ist das eine sehr lange Zeit. Wer Familienwohnungen bauen will, muss also auch Studenten-, Alten- und WG-Wohnungen bauen, um die Nachfrage zu bedienen und eine vernünftige soziale Mischung hinzukriegen. ■

Städtebau
Arbeitsgemeinschaft futurafrosch und Duplex Architekten, Zürich

Landschaftsarchitektur
Müller Illien Landschaftsarchitektur, Zürich

Architektur
Häuser A und M: Duplex Architekten, Zürich
Häuser B, C und K: Miroslav Šík Architekt, Zürich
Häuser D, E und H: Müller Sigrist Architekten, Zürich
Häuser F und I: futurafrosch, Zürich
Häuser G, J und L: pool Architekten, Zürich

Blick auf Stuttgart. Hier fotografierte Alen Stanojevic für sein Projekt „100 Strangers“ die Menschen, deren Porträts diesen Beitrag illustrieren.

Foto: Frederik Schrader



Durch die Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände und die zahlenmäßige Reduzierung von Sozialwohnungen wurden deutsche Städte wesentlicher Instrumente beraubt, um die soziale Mischung ihrer Bewohner aktiv zu steuern. Welche Möglichkeiten bleiben Kommunen und Wohnungsunternehmen zur positiven Einflussnahme? Welche Städte setzen auf welche Mittel? Und auf welcher Ebene lohnt es überhaupt, sich einzumischen: im Quartier, im Block oder sogar im Haus? Ein Überblick.

Einmischung – wie deutsche Städte die soziale Mischung fördern

Text Tilman Harlander, Gerd Kuhn* Fotos Alen Stanojevic

* Dieser Text ist die gekürzte Fassung eines Forschungsbeitrags der Autoren zu einer Studie der Wüstenrot Stiftung, siehe Harlander, T.; Kuhn, G.; Wüstenrot Stiftung (Hg.): Soziale Mischung in der Stadt, 2012, S. 386–407. Wir danken der Wüstenrot Stiftung für die freundliche Genehmigung zum Abdruck.

Kommunen und Wohnungswirtschaft fühlen sich überwiegend einer integrativen Politik der sozialen Mischung verpflichtet. Doch verfügen sie auch über geeignete Instrumente, diese durchzusetzen? Und wie gehen verschiedene Städte mit den verschiedenen Steuerungsmöglichkeiten um?

Diskriminierung oder Pragmatismus? Zuzugssperren und Quotierungen

Ein früher Versuch, eine soziale Mischung auf Quartierebene zu erreichen, waren sogenannte Zuzugssperren – d.h. das Verbot des Zuzugs in ein Quartier für eine bestimmte, schon „ausreichend“ vertretene Bevölkerungsgruppe. Eine Bund-Länder-Vereinbarung von 1975 legte fest, dass Städte und Landkreise, deren Ausländeranteil mit 12 Prozent doppelt so hoch lag wie der Bundesdurchschnitt, zu „überlasteten Siedlungsgebieten“ erklärt und mit einer Zuzugssperre belegt werden konnten. Die Maßnahme war, wie „Die Zeit“ schrieb, nach dem 1973 verhängten Anwerbestopp ein zweiter Schritt, um „mit dem Zustrom von Ausländern fertig zu werden“. Trotz der Härten beim Nachzug von Familienangehörigen und der prinzipiellen rechtlichen Probleme (Kollision mit dem Recht auf freie Wahl des Wohnsitzes) hatten bis Anfang 1977 55 westdeutsche Städte eine derartige Sperre verhängt. Doch sie erwies sich vor allem wegen der zahlreichen Ausnahmegenehmigungen für einzelne Branchen, Regionen und Nationalitäten –weni-

ger als die Hälfte der zuzugswilligen Ausländer fiel unter die Regelungen – als nicht praktikabel; außerdem wurde sie durch illegalen Zuzug unterlaufen. Bereits 1977 hob der Bund die Zuzugsregelungen wegen des unverhältnismäßig großen bürokratischen Aufwandes – bezeichnenderweise nicht wegen ihres diskriminierenden Charakters! – wieder auf. In Berlin wurde die Zuzugssperre für Kreuzberg, Tiergarten und Wedding allerdings erst 1990 außer Kraft gesetzt – wohl als Zugeständnis an die „Überfremdungsängste“ der Zeit, wie die Sozialwissenschaftlerin Sibylle Münch vermutet.

Obwohl Zuzugssperren nicht mehr angewandt werden, sind in den Kommunen bis heute Quotierungen durchaus üblich. Sie legen, mehr oder weniger offen, Grenzen fest, bis zu denen kommunale bzw. ehemals gemeinnützige Wohnungen mit Menschen aus besonders benachteiligten Gruppen belegt werden. „Mehr oder weniger offen“, da derartige Quotierungen rechtlich problematisch nah an einer gesetzlich verbotenen Diskriminierung aufgrund von ethnischer Herkunft, Religion, Geschlecht, Alter oder Behinderung vorbeischrammen. Erreichen sollen sie eigentlich das Gegenteil: ihnen liegt das Bemühen zugrunde, auf pragmatische Weise die ebenfalls rechtlich geforderten „ausgewogenen“, „sozial stabilen Bewohnerstrukturen“ zu schaffen und monostrukturierte Gebiete zu vermeiden. Das Problem dieser unbestimmten Rechtsbegriffe liegt darin, dass sich „ausgewogene Bewohnerstrukturen“ streng genommen „weder zu Programmen und Maßnahmen operationali-

sieren noch als meßbarer Effekt evaluieren“ lassen, so der Sozialforscher Peter Bartelheimer. Die Gratwanderung zwischen integrativer Mischungspolitik und diskriminierender Ausgrenzung ist also in der Praxis schwierig und konfliktreich.

Entsprechend umstritten ist das bekannteste Beispiel für eine solche Quotierung, der sogenannte „Frankfurter Vertrag“, der 1999 in Kraft trat (nach Vorläufern seit 1974). Der Vertrag ist eine Kooperation von Kommune und Wohnungsunternehmen in **Frankfurt**. Er soll auch nicht (mehr) öffentlich geförderte Wohnungen für eine „sozial verträgliche Belegungspoli-

Grenzwerte für bestimmte Bevölkerungsgruppen sind durchaus üblich – obwohl sie streng genommen diskriminierend sind

1 Die Nassauische Heimstätte ist in öffentlicher Hand und verwaltet ca. 63.000 Mietwohnungen in Hessen.

2 Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft ist kommunal getragen, sie besitzt ca. 18.300 Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten.

3 Die Städtische Wohnungsgeellschaft München, eine Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt, bewirtschaftet ca. 26.800 Wohnungen.

tik“ nutzbar machen. Die Wohnungsunternehmen dürfen die Bewerber für diese Wohnungen zwar selbst auswählen, sie verpflichten sich aber, „vorrangig sozialwohnungsberechtigte Bewerber zu berücksichtigen sowie auf die Erhaltung/Schaffung einer ausgewogenen Mieterstruktur zu achten“. Als „sozial verträgliche Belegung“ gilt dabei eine Mischung von 30 Prozent Ausländern, 15 Prozent Sozialhilfeempfängern, 10 Prozent Aussiedlern, 25 Prozent Bewerbern aus dem umgebenden Stadtteil und 20 Prozent freien Bewerbern. Allerdings wird angesichts einer Ausländerquote von 24,6 Prozent für die Gesamtstadt (2011) etwa die 30-Prozent-Quote für Ausländer in zahlreichen Häusern und Siedlungen deutlich überschritten.

Sie kann daher für die Unternehmen nur ein grober Anhaltpunkt sein. Ohnehin werde, erklärte etwa Thomas Dilger, Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte Frankfurt am Main¹ im Interview, das Mischungsziel „nicht nach vorgegebenen Richtlinien, sondern auf pragmatische, einzelfallbezogene Weise umgesetzt“. So liege der Migrantenanteil in den Wohnungen des Unternehmens bei über 30 Prozent, bei Neuvermietungen sogar bei ca. 50 Prozent.

Einen großen Schritt nach vorne macht das 2010 vom Frankfurter Magistrat verabschiedete neue „Integrations- und Diversitätskonzept“. Anders als von Kritikern des Mischungs-ideals häufig unterstellt, sollen hier ethnische und soziale Unterschiede nicht eingebettet werden. Ganz im Gegenteil wird eine Balance von „Integration und Diversität, von geteilter Gemeinsamkeit und individueller Vielfalt“ angestrebt. Das soll u.a. erreicht werden mit einem effektiven Diversitätsmanagement und indem die Beteiligungsrechte und -möglichkeiten der Betroffenen ausgeweitet werden.

Quotierung light: die Belegungssteuerung

Auch in **Stuttgart** wird versucht, durch die Belegungspolitik der städtischen Wohnungsgesellschaft SWSG² Segregation

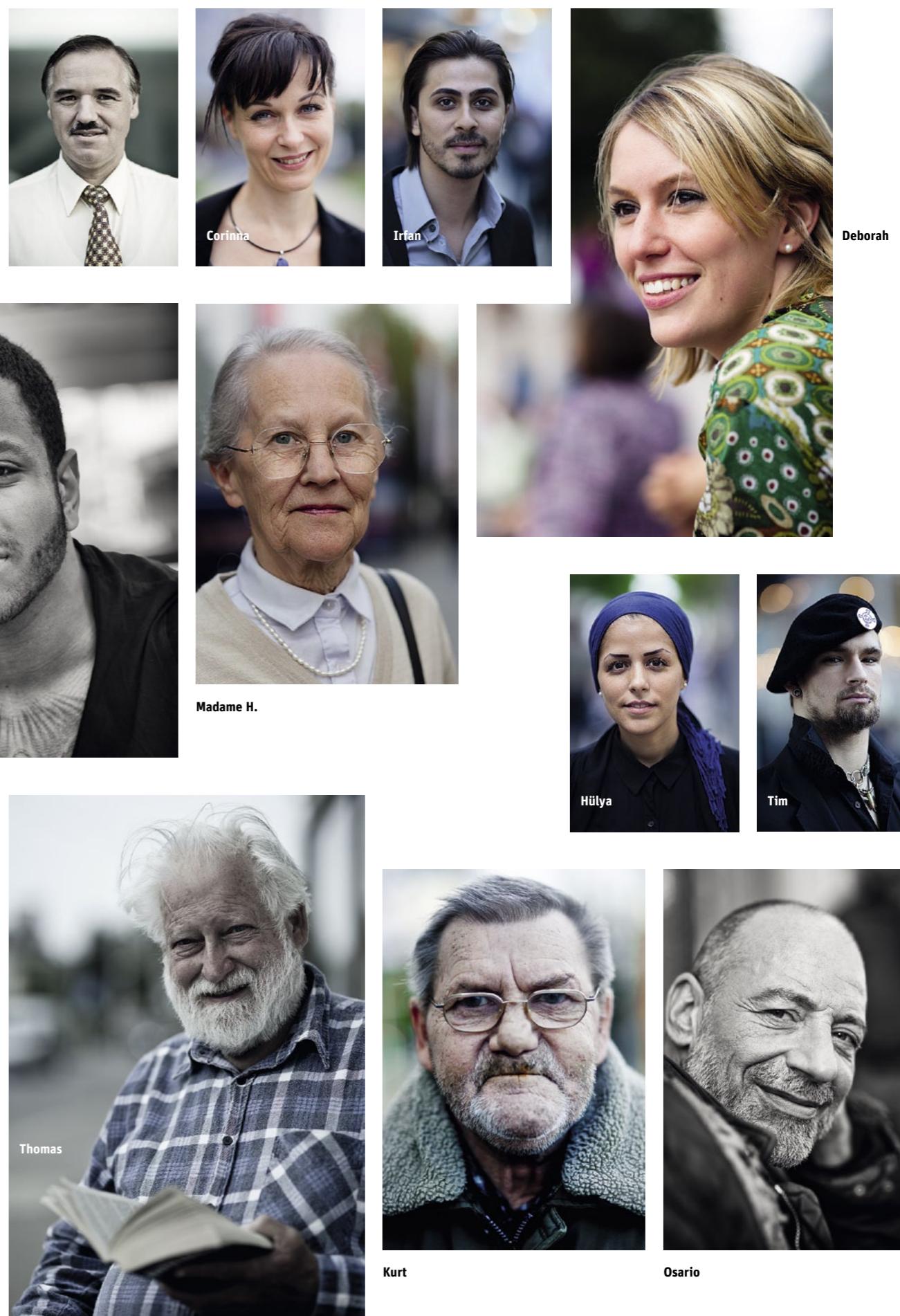
entgegenzuwirken: 80 Prozent der Mieter eines Wohnblocks sollen EU-Bürger sein, maximal 20 Prozent dürfen aus Drittländern stammen. Damit sollen, so der von CDU, FDP, DVU und Freien Wählern 2003 eingebrachte Antrag, „einseitige und somit integrationshemmende Belegungsstrukturen vermieden werden“. Dies entspricht den Zielen des mehrfach national wie international ausgezeichneten Stuttgarter „Bündnisses für Integration“, das Ghettoisierungsprozesse und ethnische Segregation vermeiden bzw. sozial gemischte Bevölkerungsstrukturen herstellen will. Eine konsequente Umsetzung der geforderten Belegung ist allerdings bei der Mieterstruktur der SWSG – etwa die Hälfte der Mieter sind Ausländer, viele davon Türken – schon allein von den Zahlenverhältnissen her in der Praxis schwierig.

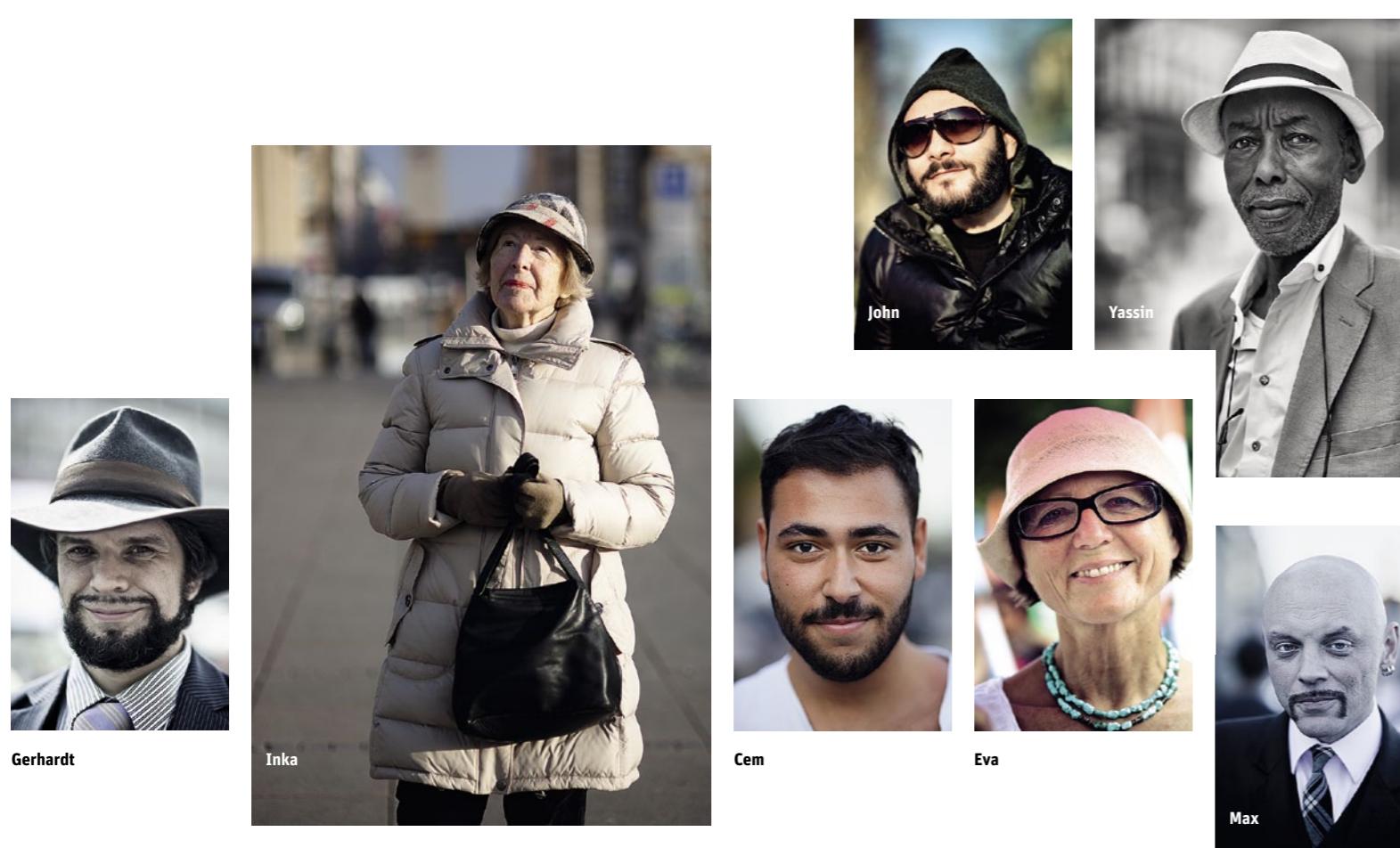
Für die meisten Wohnungsunternehmen ist ohnehin nicht die ethnische Segregation das brennendste Problem. Erst wenn sich ethnische und soziale Segregation überlagern, so eine häufig geäußerte Ansicht, entstehen echte Problemquartiere. Dann allerdings, dies hebt Bernd Hunger vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW hervor, dürfe die Wohnungswirtschaft nicht allein gelassen werden – dies wäre eine „völlige Überforderung“. Aus der Sicht des GdW komme – durchaus auch im Sinne ökonomischer unternehmerischer Interessen – der Pflege „funktionsfähiger Nachbarschaften“ bzw. der Erhaltung des „sozialen Friedens“ im Quartier eine Schlüsselrolle zu. Allerdings könnte es für die „richtige“ soziale Mischung keine allgemein gültigen Mischungsverhältniszahlen o.Ä. geben: „Das muss lokal ganz unterschiedlich betrachtet werden.“

Ob in einem Wohnungsunternehmen Fragen der ethnischen, sozialen oder generativen Mischung im Vordergrund stehen, wird vor Ort sehr unterschiedlich gewichtet. In **München** z.B. hat sich in den letzten Jahren, wie Hans-Otto Kraus, Geschäftsführer der GWG München³, berichtete, die Frage eines gelungenen Miteinanders von Jung und Alt in den Vordergrund geschoben (jenseits der Daueraufgabe, mit einem erschwinglichen Wohnungsangebot für „breite Schichten“ zum „Erhalt des sozialen Gleichgewichts in der Stadt“ beizutragen). Dies betreffe nicht nur die Verbesserung der Rahmenbedingungen für eine kinder- und familienfreundliche Entwicklung, sondern – mit Hilfe der Stadt München – auch neue, auf die Wohnbedürfnisse älterer Menschen zugeschnittene Wohnformen wie etwa Demenz-Wohngemeinschaften.

Am falschen Ende gespart: die Krise des sozialen Wohnungsbaus

Mischung im Wohnen ist nur dann möglich, wenn nach Größe, Ausstattung und, vor allem, nach Preis geeignete Wohnungen für alle Schichten der Stadtbevölkerung zur Verfügung stehen. Die größte Hypothek für eine effektive Mischungspolitik liegt im unaufhaltsamen Rückgang des Sozialwohnungsbestandes. 1987 gab es noch etwa vier Millionen Sozialmietwohnungen, um 2000 hatten sie sich bereits auf ca. zwei Mil-





lionen halbiert und werden 2012 durch das Pestel-Institut nur noch auf etwa 1,5 Millionen geschätzt. Das Dilemma ist in jeder deutschen Großstadt drastisch spürbar. Je nach kommunalem Engagement stehen diesem Schwund manchmal verschwindend geringe Neubaukontingente gegenüber. Sie können den Verlust in keiner Weise kompensieren. In Stuttgart etwa entstanden zwischen 2008 und 2010 gerade einmal 170 neue Sozialmietwohnungen.

Auch der in Deutschland ab Ende der neunziger Jahre um sich greifende Handel mit großen „Mietwohnungspakets“ ließ die Handlungsspielräume zahlreicher Gemeinden weiter schrumpfen. Insgesamt wurden zwischen 1999 und 2011 bei 332 Verkäufen von großen Wohnungsbeständen rund zwei Millionen Wohnungen verkauft; etwa jede fünfte stammte aus Beständen von Kommunen oder Wohnungsunternehmen mit kommunaler Mehrheitsbeteiligung.

Das zentrale Motiv lag im Ausgleich überschuldeter Gemeindehaushalte. Bezeichnenderweise konzentrierten sich die Transaktionen daher auf das Ruhrgebiet und nord- und ostdeutsche Städte. Die bisherigen Erfahrungen sind überaus kritisch. Zwar konnten, wie in Kiel, einzelne Haushalte konsolidiert werden. Es wurde aber auch auf schmerzhafte Weise klar, dass die Erwerbsstrategien großer Finanzinvestoren eben doch nicht mit dem kommunalen Interesse am Erhalt eines stabil preiswerten und sorgfältig instand gehaltenen Mietwohnungsbestandes für untere Einkommen kompatibel sind

– trotz anders lautender Zusicherungen. In einem Erfahrungsaustausch des Deutschen Städteverbands hierzu klagten die Städte u.a. über „erhebliche Mieterhöhungen, das Fehlen von Ansprechpartnern für die Städte und Mieter, rückläufige bzw. ausbleibende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die sinkende bzw. fehlende Bereitschaft, sich an Maßnahmen zur Quartiersaufwertung zu beteiligen“. Oft wurden die Bestände auch weiterverkauft, zum Teil mehrfach.

Doch es regt sich Widerstand. Der Verkauf von knapp 48.000 Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaft in Dresden an den Investor Fortress löste eine große öffentliche Diskussion aus; die Privatisierung der Wohnungsbestände Freiburgs 2006 wurde durch einen Bürgerentscheid verhindert. Das wachsende kritische Medieninteresse hat größere Wohnungskäufe politisch sehr viel schwerer durchsetzbar gemacht. Allerdings sind sie in jüngster Zeit erneut wieder auf die Tagesordnung geraten, z.B. bei der durch die EU-Kommission geforderten Veräußerung der Wohnungsbestände der Landesbanken in Bayern und Baden-Württemberg.

Eine dringende Notwendigkeit: belegungsgebundene Wohnungen

Die Schere zwischen dem vor allem in Wachstumsregionen drastisch sinkenden Angebot und der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum öffnet sich immer weiter. Dabei steigt



die Zahl von Haushalten mit Niedrigeinkommen und Transferleistungsbezug laufend. 2009 mussten allein rund 12 Prozent aller Haushalte unmittelbar finanzielle Hilfen für ihre Wohnraumversorgung in Anspruch nehmen. Vier Millionen „Bedarfsgemeinschaften“ bezogen Unterkunftsleistungen nach dem Sozialgesetzbuch, eine weitere Million Haushalte Wohn geld. Die Zahl armutsgefährdeter Personen insgesamt (Armutsquote 2009: 15,6 Prozent) liegt noch viel höher.

Anfang der neunziger Jahre brachte der Deutsche Städteverbund eine Quote von 20 Prozent belegungsgebundener Wohnungen am jeweiligen kommunalen Wohnungsbestand in die Diskussion, um die Wohnungsversorgung der wachsenden Gruppe einkommensschwächerer Menschen zu sichern. Inzwischen würde man angesichts der immer weiter divergierenden Wohnungsmärkte wohl nicht mehr eine pauschale, sondern eine nach den örtlichen Verhältnissen differenzierte Quote empfehlen. 20 Prozent wären heute eine nur noch von wenigen Kommunen zu erreichende Zielgröße. Aber auch unter Pragmatikern wird häufig eine Schwelle von zehn Prozent genannt, die nicht unterschritten werden sollte. Nach einem durch die Stadt München 2010 dokumentierten Städtevergleich lag München mit 10,5 Prozent belegungsgebundener Wohnungen 2008 gerade (noch) oberhalb dieses Grenzwertes, während Nürnberg und Stuttgart diese Marge schon weit unterschritten hatten. Ohne Gegensteuerung wird sich hier die gefährliche soziale Sprengkraft noch erhöhen.

Die Föderalismusreform schloss an die Reform des Wohnungsbaurechts von 2001 durch das Wohnraumförderungsgesetz an. Dieses fasst die Versorgung von unterstützungsbedürf-

1987 gab es ca. 4 Mio. Sozialwohnungen. 2012 nur noch rund 1,5 Mio. Das ist eine große Hypothek für die Mischungsförderung

tigen Haushalten durch Neubau, Modernisierung und den Ankauf von Belegungsrechten zusammen. Neben den Ländern werden auch die Gemeinden sehr viel stärker als zuvor in die Wohnraumversorgung einbezogen. Während sich mit diesen Reformen die Gestaltungsspielräume auf kommunaler Ebene auf der einen Seite grundsätzlich vergrößerten, haben sich auf der anderen Seite die finanziellen Spielräume verschlechtert.

Aktive Mischungspolitik durch „Förderquoten“?

Quer durch die Republik ist nach Jahren wohnungspolitischen Stillstands gegenwärtig ein deutliches Bemühen zu verzeichnen, den sich verschärfenden Problemen durch verstärkten Neubau öffentlich geförderter Wohnungen, Ankauf von Belegungsrechten und Erhalt eines möglichst großen Bestands an preiswerten Wohnungen entgegenzuwirken.

Hamburg etwa hat sich in der Ende 2011 geschlossenen Vereinbarung „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ zwischen dem Senat und den Wohnungsunternehmen zum Ziel gesetzt, „durch die Anhebung der Programmzahlen im geförderten Mietwohnungsbau die Zahl der Neubaumietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen deutlich zu steigern“. Die Zahl geförderter Neubaumietwohnungen soll von 1200 auf 2000 jährlich erhöht werden. Neu ist, dass sich mit solchen Zielen, wie Baustatsrat Michael Sachs unterstreicht, zunehmend sozialräumliche Mischungsziele verknüpfen: „Wir wollen Sozialwohnungen nicht nur dort, wo die Armen eh schon wohnen. Jedes größere Bauprojekt soll in Zukunft aus 30 Prozent öffentlich gefördertem Wohnraum bestehen.“

Zu den neuen Sensibilitäten für soziale Fragen im Wohnen gehört auch die erhöhte Aufmerksamkeit für die Entwicklung von Segregation in den verschiedenen Stadtteilen. Der Frankfurter Wohnungsmarktbericht 2010 vermerkt zwar befriedigt, dass Frankfurt in einem Vergleich der Segregationsindizes von 45 Städten durch das BBSR 2008 nach Heidelberg die zweit-

Der Verkauf großer „Mietwohnungspolfolios“ endete schmerhaft: Investoren fühlen sich an keine soziale Agenda gebunden

geringste ethnische Segregationsrate aufwies, konstatiert aber demgegenüber ein besorgniserregendes Ansteigen sozialer Segregation, nach der „Empfänger von Leistungen nach SGB II verstärkt in Gebieten mit überdurchschnittlichem Bestand an Sozialwohnungen“ wohnen. Zur sich gegenwärtig entwickelnden Frankfurter Mischungspolitik gehört, wie Stadtrat und Planungsdezernent Edwin Schwarz bekräftigte, dass im neuen Stadtquartier „Europaviertel“ mit geplanten 3500 Wohnungen auf dem Gelände des ehemaligen Frankfurter Rangierbahnhofs ein Anteil von 30 Prozent gefördertem Wohnungsbau verwirklicht werden soll.

München als Stadt mit den höchsten Immobilienpreisen und dem größten Nachfragedruck auf den Wohnungsmärkten ist zugleich die Stadt, die bereits seit langem und mit besonderer Konsequenz immer dann, wenn neues Baurecht geschaffen wird, die Umsetzung einer „Förderquote“ von 30 Prozent (bei städtischen Grundstücken sogar von 50 Prozent) für den preisgünstigen, geförderten Miet- und Eigentumswohnungsbau fordert. Mit Hilfe des Instruments der „Sozialgelehrten Bodennutzung“ SoBoN (siehe Stadtbauwelt 195) wurden zwischen 1994 und 2009 Baurechte für ca. 31.000 Wohnungen, darunter 8500 geförderte Wohnungen geschaffen. Der Erhalt der „Münchner Mischung“ und eine „aktive Gegensteuerung“ zu den über den Markt vermittelten drastischen Entmischungsprozessen haben hohe Priorität. Ende 2011 kündigte OB Christian Ude die „Wohnungsbauoffensive 2012–2016“ an, die das bisherige Maßnahmenspektrum noch erweitern soll. Danach sollen die Förderquoten auf städtischen Flächen und im Rahmen der SoBoN, insbesondere in Umstrukturierungsgebieten, durch das Angebot eines Ankaufs von Grundstücken durch die Stadt oder ihre Wohnungsgesellschaften auf bis zu 50 Prozent erhöht werden können. Außerdem sind künftig für Genossenschaften und Baugruppen auf städtischen Flächen feste Anteile zwischen 20 und 40 Prozent der neuen Wohnungsbauprojekte vorgesehen.

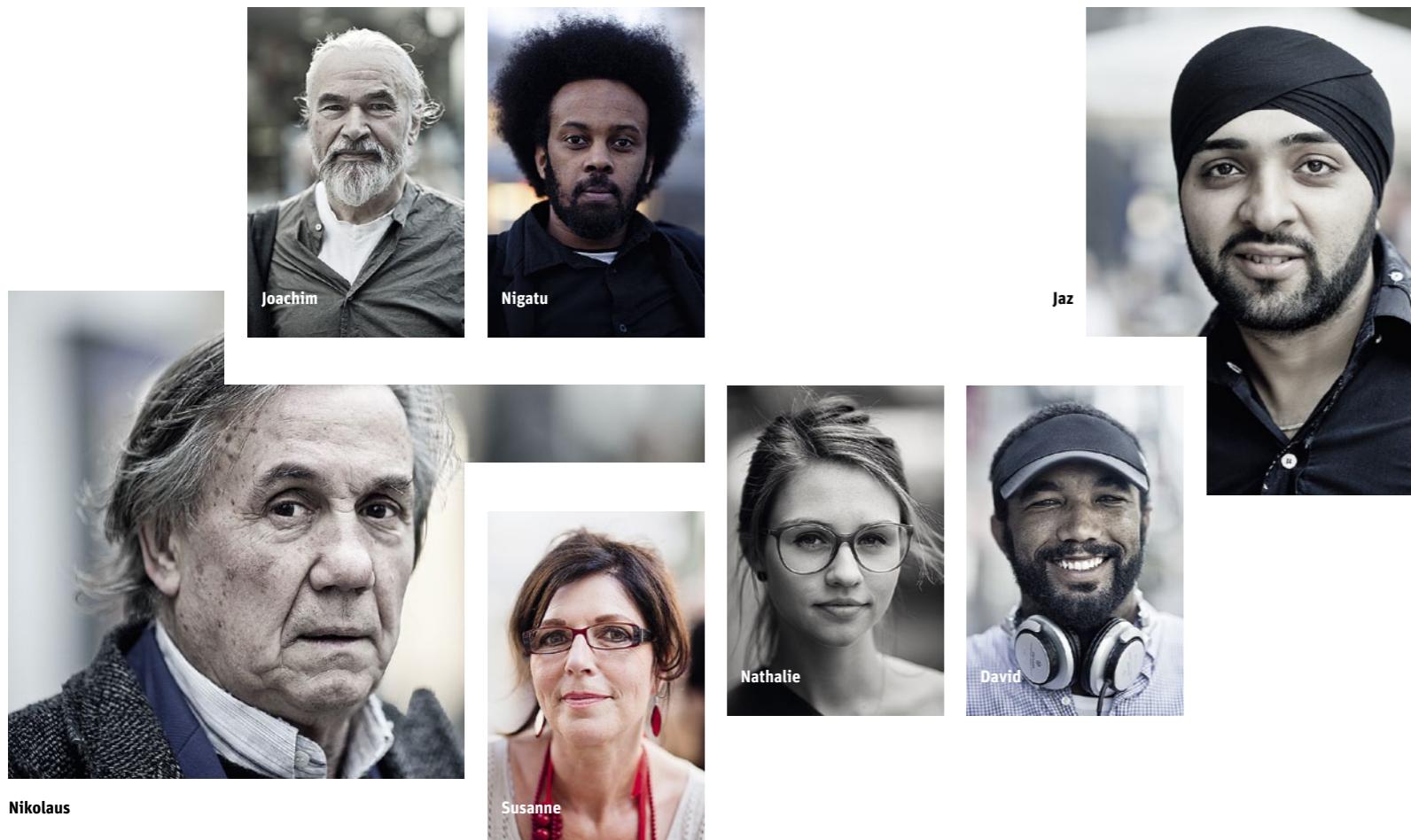
Seit dem Frühjahr 2011 hat auch Stuttgart durch Gemeinderatsbeschluss mit dem „Stuttgarter Innenentwicklungsmodell“ (SIM) eine Förderquote eingeführt. Sie soll der „Sicherung einer sozial ausgewogenen und städtebaulich qualifizierten Bodennutzung in der Innenentwicklung“ dienen und sieht bei neuen Wohnbauprojekten ab fünf bzw. 15 Wohneinheiten eine Quote von 20 Prozent gefördertem Wohnraum vor. Das Instrument war politisch und in Teilen der Wohnungswirtschaft stark umstritten und soll nach einer zweijährigen „Pilot- und Dialogphase“ unter Beteiligung der Stuttgarter Bau- und Immobilienwirtschaft evaluiert werden.

Inzwischen haben zahlreiche Städte – u.a. Heidelberg, Regensburg, Nürnberg, Freiburg, Aachen – ähnliche „Förderquoten“ eingeführt. Sie variieren in der Höhe (in den genannten Städten zwischen 15 und 30 Prozent) und nach den Anteilen für Miet- oder Eigentumsförderung bzw. nach der Förderung von Wohnungen für einkommensschwache Zielgruppen oder Mittelschichten und „Schwellenhaushalte“.

Mischung – im Quartier, im Block, im Haus?

Die Frage, die Städtebauer und Sozialforscher dabei seit langem und immer wieder beschäftigt, ist: Auf welcher städtebaulichen Maßstabsebene, in welcher städtebaulichen „Körnung“ ist die allseits erstrebte „Mischung“ am sinnvollsten, am wirkungsvollsten? Und in welchem Verhältnis sollen dabei heterogene und homogene Strukturen zueinander stehen – im Quartier, im Block, im Haus?





Die Ausgrenzung von Bildung, Arbeit, Wohnen und Freizeit ist oft fataler als die einseitige Bevölkerungsstruktur eines Gebiets

Einer der wichtigsten Beiträge zu diesem Thema wurde schon 1961 in den USA von dem Sozialforscher Herbert J. Gans unter dem Titel „The balanced Community: Homogeneity or Heterogeneity in Residential Areas?“ publiziert. Gans wägt die Vorteile und Nachteile von Homogenität und Heterogenität ab und kommt zu dem Schluss, „ihre extremen Formen“ seien „gleichermaßen unerwünscht“. Als Ergebnis definiert er ein „Ideal“, in dem „ausreichende Homogenität“ gegeben sein sollte, um Konflikte zu verhindern und positive Beziehungen mit den Nachbarn aufzubauen, und zugleich „genügend Heterogenität, (...) um auch einer gewissen Vielfalt Raum zu geben“. Doch wisse „zurzeit (...) niemand, wie man diese Lösung operational definieren soll“.

Auch wenn sich die gesellschaftlichen und wohnungspolitischen Rahmenbedingungen seit 1961 zum Teil grundlegend verändert haben – über diese Frage wird heute noch ge Grübelt. Die Grenzen aller städtebaulichen Mischungspolitik hat Herbert J. Gans jedenfalls schon damals auf gültige Weise benannt, wenn er davor warnte, gesellschaftliche Ungleichheit

allein durch eine Verbesserung der baulichen Umwelt und ein „Durcheinanderwürfeln“ der Gesellschaftsschichten „ausbügeln“ zu wollen. 2011 kam eine umfassend angelegte Schweizer Studie zu der Frage „Soziale Mischung und Quartiersentwicklung“ zu ganz ähnlichen Schlussfolgerungen. Die Sorge um Teilhabe, um Wahlmöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt, um das „soziale Profil eines Gemeinwesens“ und um soziale Mischung sei in einer demokratischen Gesellschaft ein „Muss“. Auf der anderen Seite gelte es aber auch „anzuerkennen, dass ein sozial durchmisches Quartier keine Lösungen für Armut, Ausgrenzung und Diskriminierung bietet und damit auch nicht die negativen Begleiterscheinungen sozio-ökonomisch segregierter Quartiere zu beseitigen vermag“. Ob ein segregiertes Quartier auch zu einem Ort der sozialen Ausgrenzung und damit der erzwungenen Segregation werde, entscheide sich „weit weniger an seiner Bevölkerungsstruktur als an den Teilhabemöglichkeiten in den gesellschaftlichen Teilsystemen wie Schule, Bildung, Arbeit, Wohnen, Freizeit etc.“ In der Praxis sei soziale Mischung „eine Frage der Maßställigkeit“. Je größer das Gebiet, desto größer sei auch die soziale und politische Akzeptanz sozialer Mischung. „Je kleinräumiger hingegen das Gebiet, desto problematischer wird nicht nur die Umsetzung, sondern umso fragwürdiger wird auch das Postulat der sozialen Mischung.“

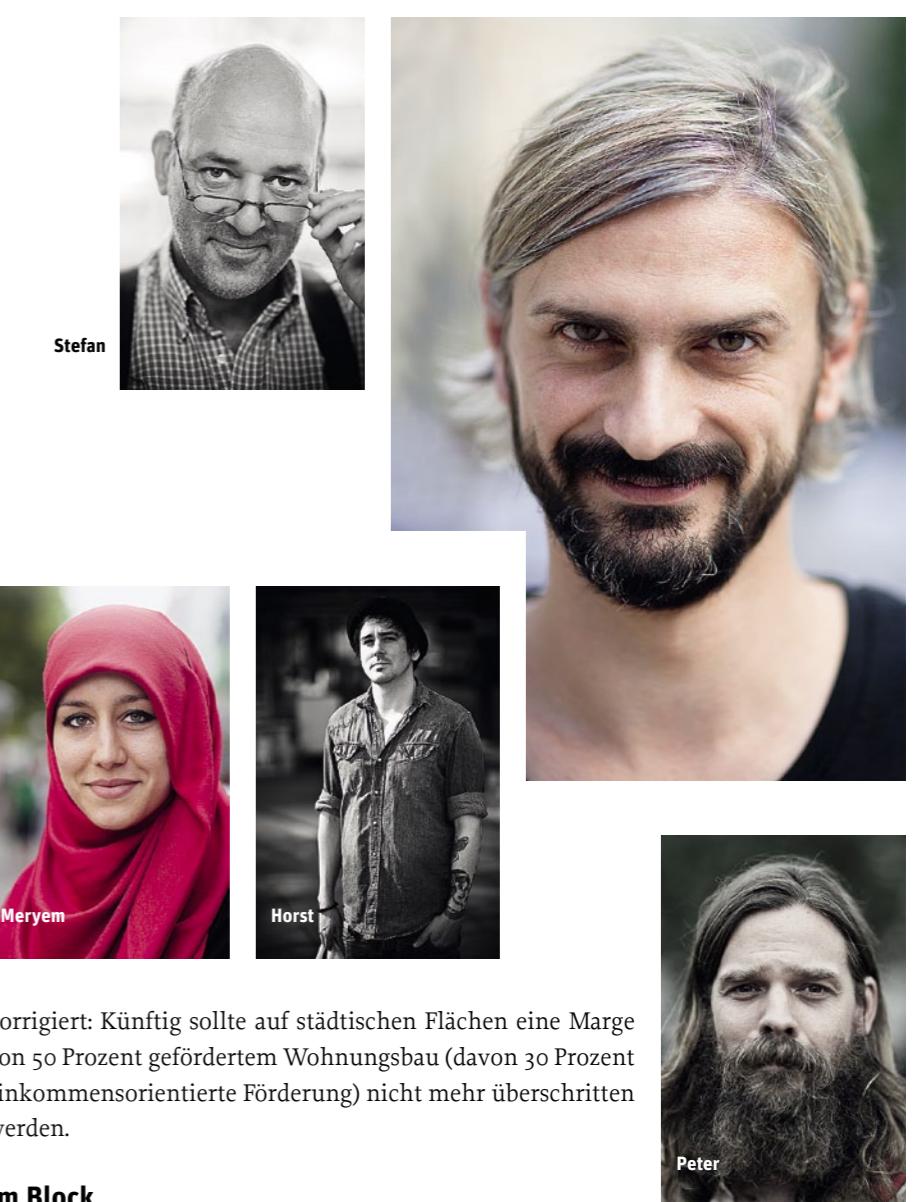
Kommunen und Wohnungswirtschaft experimentieren hierbei auf ganz unterschiedlichen Maßstabsebenen:

Im Quartier...

Hamburg, hierauf wurde bereits hingewiesen, justiert gegenwärtig seine Mischungspolitik nach. In der **Hamburger HafenCity**, derzeit Deutschlands größtes Stadterweiterungsgebiet, kamen in den ersten Bauabschnitten – zusammen mit einem Anteil an Baugemeinschaften und Baugenossenschaften – fast ausschließlich Anbieter von hochpreisigen Eigentums- und einigen Mietwohnungen zum Zug. Der damalige „Wohnungsbauftragte der Freien und Hansestadt Stadt Hamburg“ Michael Sachs führte diese Entwicklung 2010 auf den anfänglich noch fehlenden „wohnungspolitischen Willen zum Bau von Sozialwohnungen“ zurück: „Man wollte da keine Sozialwohnungen“, und im Endeffekt habe dies zu einer einseitigen Belegung und „Konzentration der besser Verdienenden“ geführt. Inzwischen habe man dies korrigiert und strebe – neben einer feinkörnigen Nutzungsmischung – einen höheren Anteil preisgünstiger Wohnungen an. Im Quartier am Lohsepark werden nun erstmals auch geförderte Sozialwohnungen entstehen. Diese Korrektur war überfällig: Noch 2010 kritisierte der „Zukunftsrat Hamburg“, ein parteiübergreifender Verband mit Mitgliedern vom Deutschen Gewerkschaftsbund bis zur Architektenkammer, in einer von den Medien aufmerksam rezipierten Studie die HafenCity unter dem Gesichtspunkt sozialer Nachhaltigkeit als hoch defizitär. Insgesamt bewertete er das bis zu diesem Zeitpunkt gebaute Quartier ausdrücklich als „Reichenviertel“ und kritisierte vor allem die „starke Einseitigkeit der Anwohnerstruktur“, nachdrücklich wurde eine stärkere soziale Mischung der Bewohnerschaft empfohlen.

Geht es in der HafenCity um eine Ergänzung des Anwohnerspektrums aus Mittel- und Oberschichten durch weniger einkommensstarke Gruppen, hat sich die **IBA Hamburg**, wie ihr Geschäftsführer Uli Hellweg im Interview unterstrich, bei ihrem „Sprung über die Elbe“ gerade umgekehrt die Aufwertung bislang stark vernachlässigter, armer Stadtteile wie Wilhelmsburg und Veddel zum Ziel gesetzt. Sie stimuliert dabei – im Sinne stärkerer sozialer Mischung – den Zuzug auch einkommensstärkerer Schichten. Die durch die IBA in der Zwischenpräsentation 2010 vorgestellten rund 50 Projekte reichen von der Aufwertung öffentlicher Räume über eine kreative Quartiersentwicklung und energetische Maßnahmen bis zu neuen Modellen integrativen Wohnungsbaus, zu einer Bildungsoffensive sowie zu praktischen Beschäftigungs- und Bildungsprojekten für Jugendliche.

Auf Quartiersebene die richtige Balance zwischen einem „Zuwenig“ und einem „Zuviel“ an öffentlich gefördertem Wohnraum zu finden, gehört zu den schwierigsten Herausforderungen gegenwärtiger kommunaler Mischungspolitiken. In **München-Riem**, einem der größten Stadtentwicklungsgebiete Europas, überschritt man zunächst im neuen Stadtteil, im Bemühen um hohe Sozialwohnungsanteile, mit bis zu 72 Prozent gefördertem Wohnungsbau in einzelnen Teilgebieten das richtige Maß. Nach massiver öffentlicher Kritik wurde 2006



korrigiert: Künftig sollte auf städtischen Flächen eine Marge von 50 Prozent gefördertem Wohnungsbau (davon 30 Prozent einkommensorientierte Förderung) nicht mehr überschritten werden.

Im Block...

Trotz der bekannten Neubauprojekte auf Konversionsflächen – die Hauptaufgaben, auch was den Erhalt sozialer Mischung betrifft, liegen im Bestand.

Die Stadt **Tübingen** hat 2004 im Quartier **„Stuttgarter Straße“** ein besonders ambitioniertes, sozial integratives Mischungsprojekt auf Blockebene gestartet, das den sozialen Brennpunkt umfassend aufwerten soll. Hier hatte sich nach dem Abzug der französischen Truppen in den um drei Höfe gruppierten Garnisonswohnböcken vor allem aufgrund einer falschen Belegungspolitik ein „Problem-Mikrokosmos“ aus kinderreichen Familien mit geringen Einkommen, Flüchtlingsfamilien, Asylbewerbern und Spätaussiedlern gebildet, der durch hohen Vandalismus, Vernachlässigung der Freibereiche und den schlechten Zustand der nicht renovierten Wohnungen charakterisiert war. Das Aufwertungskonzept sah die Mischung unterschiedlicher Einkommens- und Bildungsgruppen vor, aber – auf der Basis eines partizipatorischen Planungs- und Beteiligungsprozesses – auch den Erhalt kultureller und ethnischer Vielfalt sowie die Sicherung eines ausreichend gro-

ßen Bestandes an preiswertem Wohnraum. Die Beteiligten entschieden sich dafür, jeweils innerhalb der Höfe durch einen Mix an unterschiedlichen Architekturen, Wohn- und Eigentumsformen stark gemischte Bewohnerstrukturen zu realisieren. Der Bauprozess ist noch nicht endgültig abgeschlossen, aber die bisherigen Ergebnisse zeigen, wie der verantwortliche Planer der Stadt für diesen Bereich, Markus Staedt, resümierte, dass Baugemeinschaften mit ihrer „hohen Integrations- und Innovationskraft“ mehr und mehr zu „wichtigen Partner“ der Städte auch bei der Herstellung gelungener sozialer Mischung werden können.

Die Städte müssen die vorhandenen Instrumente ausschöpfen. Und den Willen zu einer aktiven Mischungspolitik beweisen

4 Die Wohnbau Lörrach wird von den Städten Lörrach und Schopfach sowie von der Sparkasse Lörrach-Rheinfelden unterhalten, sie betreut ca. 3750 Wohnungen.

Eine aktive, ja „offensive Mischungspolitik“ (Wohnbau Lörrach) wurde auch zum zentralen Instrument der Stabilisierung eines hochstigmatisierten Neubaugebiets aus den neunziger Jahren in **Lörrach Stetten-Süd**. Nach dem Konkurs eines privaten Investors übernahm 2006 die Wohnbau Lörrach 128 Wohnungen in einem Gebiet, das durch eine extrem einseitige Belegungspolitik mit Spätaussiedlern, durch verhaltensauffällige Jugendliche, Brandstiftungen u.Ä. einen außerordentlich schlechten Ruf hatte. Innerhalb weniger Jahre gelang es, das Gebiet zu stabilisieren: durch durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen, eine behutsame, auf gemischte Nachbarschaften zielende Belegungspolitik, die Aufwertung des Wohnumfeldes, ergänzende Infrastruktureinrichtungen (Bau von Gemeinschaftsräumen, Kinderkrippe etc.) und die Förderung zahlreicher sozialer Aktivitäten (Sprachförderung, offene Kinder- und Jugendarbeit etc.), aber auch durch den (ergänzenden) Neubau von hochwertigen Mietwohnungen.

Der eigentliche Schlüssel zum Erfolg liege, so Willi Brunen, Leiter des Sozialmanagements der Wohnbau Lörrach, neben der Bereitschaft, Geld in die Hand zu nehmen, in einer „konsequenteren Bewirtschaftungspolitik“. In Lörrach steht ein eigener „Aktionsfonds“ für die Unterstützung von Bewohneraktivitäten zur Verfügung. Neben den Maßnahmen des Sozialmanagements kommt, so Brunen, insbesondere den Hausmeistern eine Schlüsselrolle zu, die als „Ansprechpartner vor Ort, als ‚Frühwarnsystem‘, Helfer in der Not, Sicherheitsbeauftragte, Konfliktmanager und Animateure“ fungieren. ■

Im Haus...

In der Praxis vor Ort kann also – und dies steht durchaus in erkennbarem Gegensatz zur Skepsis der meisten Sozialwissenschaftler – auch eine kleinteilige Mischung, sogar auf der Maßstabsebene des einzelnen Hauses, zu einem Instrument erfolgreicher Mischungspolitik werden.

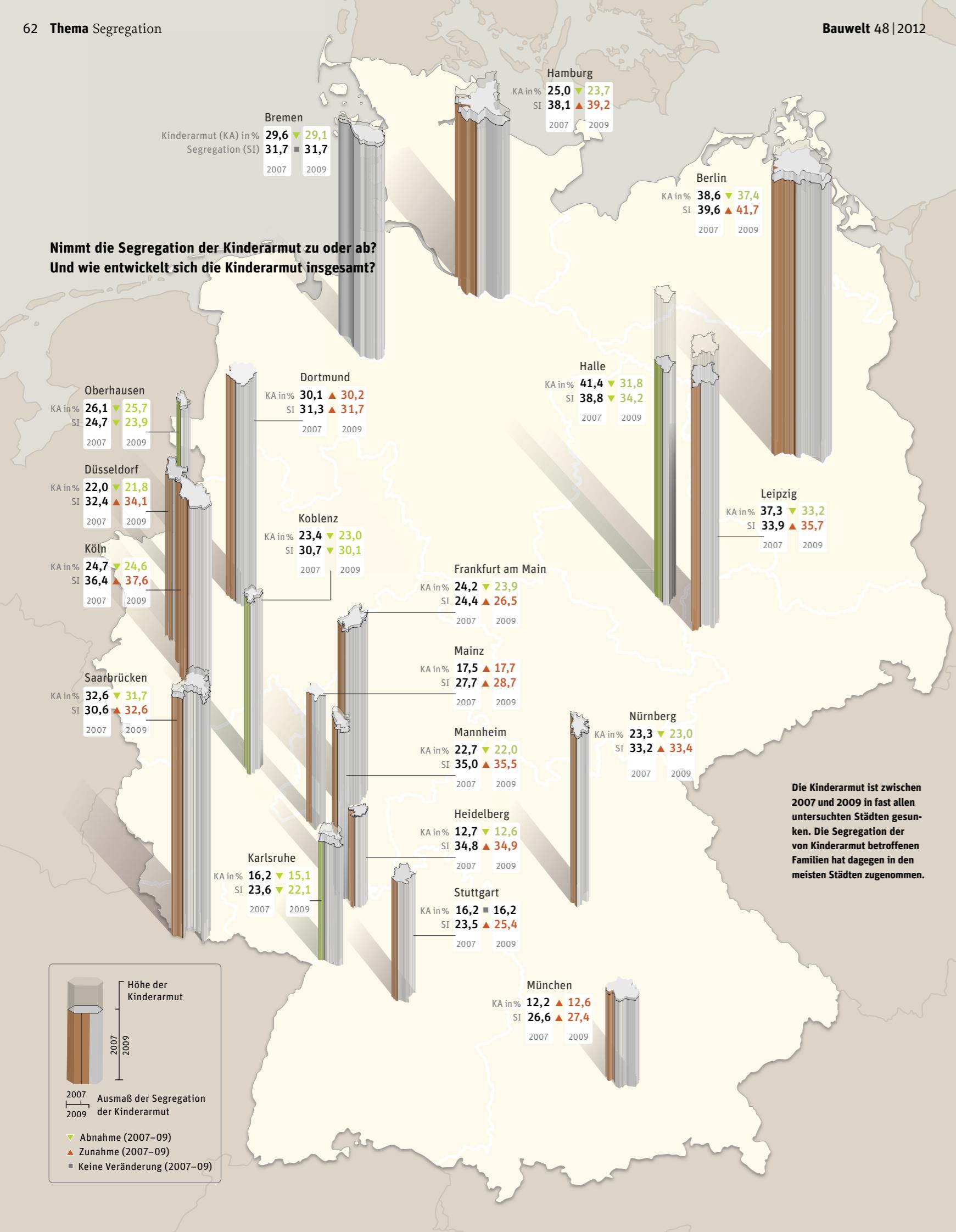
Dies war auch die Erfahrung der Wohnbau Lörrach im Rahmen der Aufwertung eines weiteren Gebietes „mit besonderem Erneuerungsbedarf“, der aus den 1960er/70er Jahren stammenden **Siedlung auf dem Oberen Salzert in Lörrach** mit einem hohen Sozialwohnungsanteil. Die Siedlung und insbesondere vier Hochhäuser, in denen sich die Wohnungen mit langfristigen Belegungsbindungen konzentrierten, befanden sich vor Beginn der Restrukturierungsmaßnahmen 1999 im Zustand eines fortschreitenden baulich-sozialen Niedergangs. Kein Bewohner sollte durch die Sanierung und die damit einhergehende Aufwertung verdrängt werden. Deshalb nutzte man die hohe Fluktuationsrate, um die Sozialstruktur zu verbessern. Einen besonderen Mischungssatz setzte der Bau von insgesamt vier hochwertigen, im Mietpreis im Vergleich zu den übrigen Mietwohnungen im Haus etwa doppelt so teuren Penthousewohnungen auf zwei der Hochhäuser – ein Unterrfangen, dem in der Fachwelt mit großer Skepsis begegnet wurde. Doch das Verfahren unter intensiver Beteiligung der Bewohner hat sich bewährt, und die Penthousewohnungen sind „unter einkommensstarken Angehörigen der sogenannten ‚kreativen Klasse‘ besonders begehrte“. Auch in diesem Fall war die entscheidende Voraussetzung für den Erfolg das konsequente Quartiers- und Sozialmanagement, dessen Symbol im Gebiet Salzert das für zahlreiche Aktivitäten genutzte neue Gemeinschaftshaus wurde. Eine „funktionierende“ kleinteilige soziale Mischung im Haus bedarf also in aller Regel eines übergreifenden, sozial stabilisierenden Quartierszusammenhangs, vor allem aber der gestaltenden und in einen partizipatorischen Prozess eingebundenen Betreuung durch das jeweilige Wohnungsunternehmen.

Zusammenfassend lässt sich resümieren, dass es in der Frage der sozialen Mischung auf Haus-, Block- oder Quartierebene keine endgültigen Antworten gibt – und wohl auch nicht geben kann. Gemeinden und Wohnungsbaugesellschaften experimentieren in wachsendem Maß mit unterschiedlichsten Projekten. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass „Mischung“ in der Regel umso mehr Fingerspitzengefühl, Einsatz und vor allem Bereitschaft zur aktiven Beteiligung der Bewohner auf Seiten der Projektentwickler erfordert, je feinkörniger und kleinteiliger sie konzipiert wird. Allen Beispielen erfolgreicher Mischung lag – und liegt – engagiertes kommunalpolitisches Handeln zugrunde sowie ein sozialpolitisch und städtebaulich-wohnungspolitisch motivierter Wille zu aktiver Mischungspolitik, die die vorhandenen Instrumente ausschöpft – manchmal auch schon verbunden mit Ansätzen einer neuen Beteiligungskultur. ■

► Lebensläufe siehe Seite 27



100 Fremde | Alen Stanojevic hat 100 ihm fremde Personen um Erlaubnis gebeten, ein Foto von ihnen machen zu dürfen. Zu jedem Porträt gibt es eine Geschichte auf seiner Website. Um die Herausforderung lebendig zu halten, zwang er sich dazu, möglichst unterschiedliche Menschen anzusprechen. So entstand – anfangs von alleine, später ganz bewusst – ein Querschnitt durch die Stuttgarter (Stadt-)Gesellschaft. ► 100fremde.de

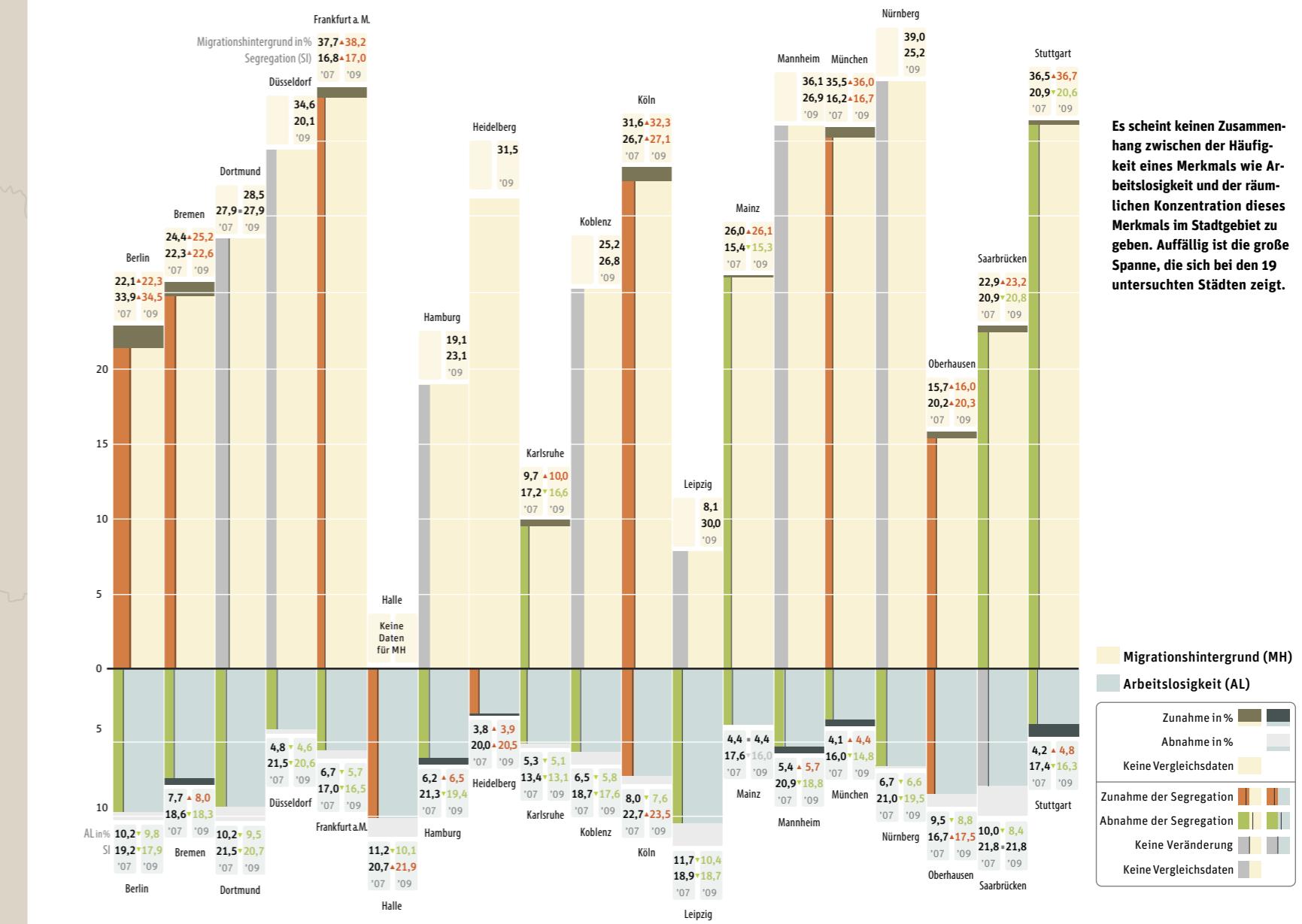


Alle reden über die zunehmende „Spaltung unserer Gesellschaft“. Doch was heißt das für einzelne Städte? Das Deutsche Institut für Urbanistik hat die Entwicklung sozialer und ethnischer Segregation in 19 Städten verglichen. Wo nimmt die Segregation von Kindern in Armut, Arbeitslosen oder Migranten zu? Wie breit ist die „Mitte der Gesellschaft“ noch? In welchen Teil der Stadt werden von Armut Betroffene gedrängt? Wir haben eigens für dieses Heft die wichtigsten Ergebnisse visualisiert.

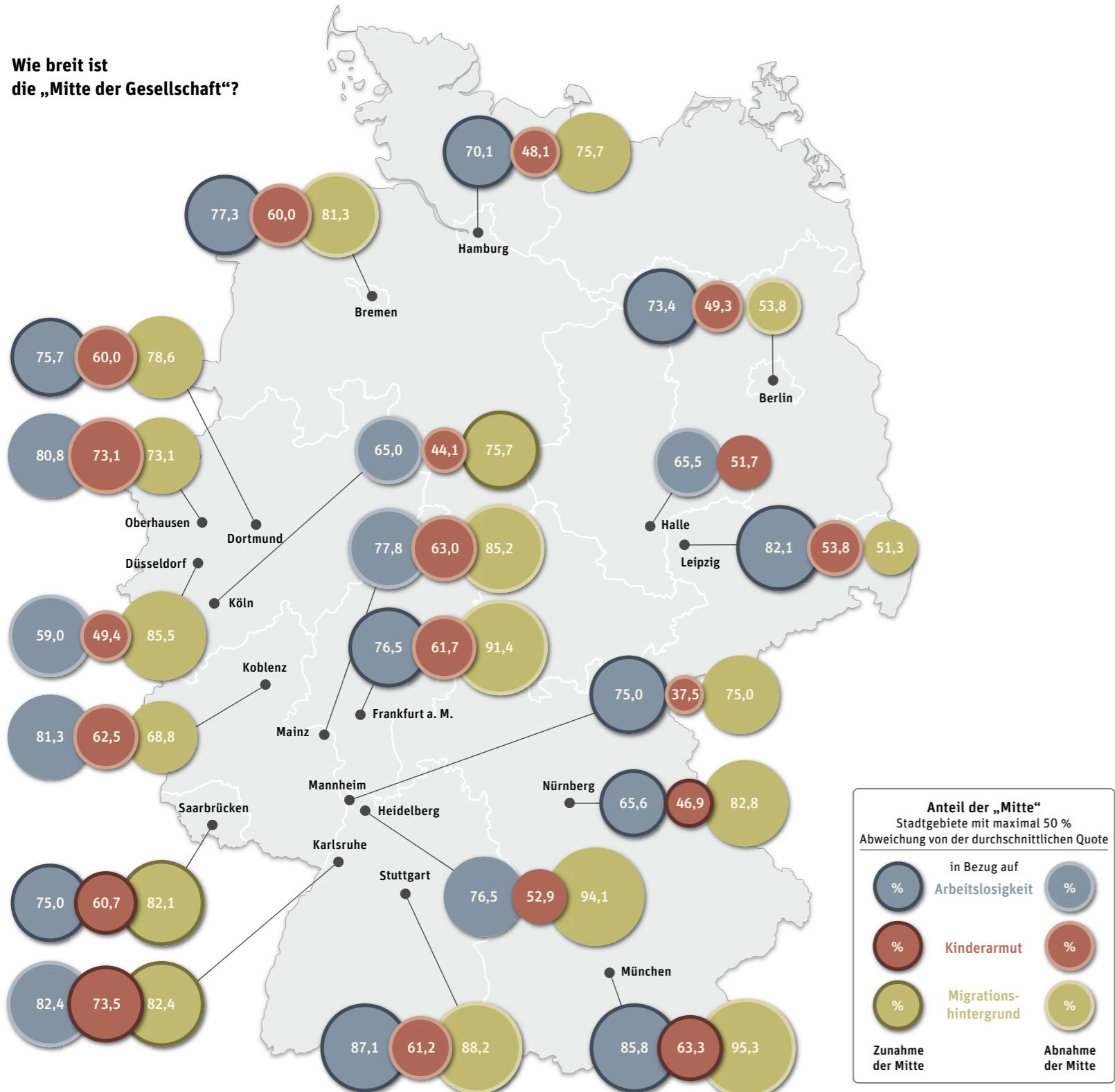
Im Segregations-Check: 19 deutsche Städte

Grafiken Deniz Keskin

Wie entwickelt sich die innerstädtische Segregation von Arbeitslosigkeit und Migrationshintergrund?



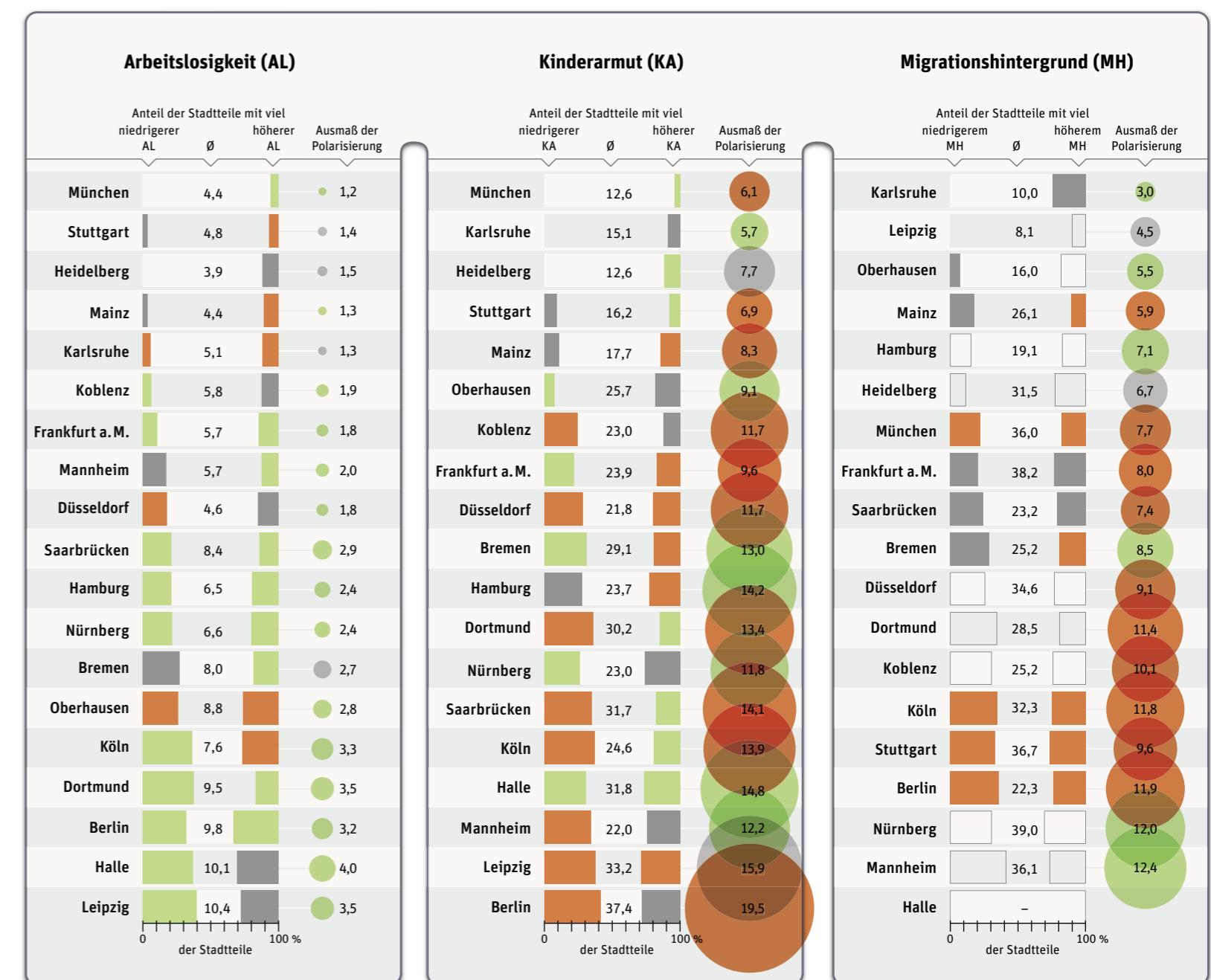
Wie breit ist
die „Mitte der Gesellschaft“?



Wie polarisiert sind unsere Städte?

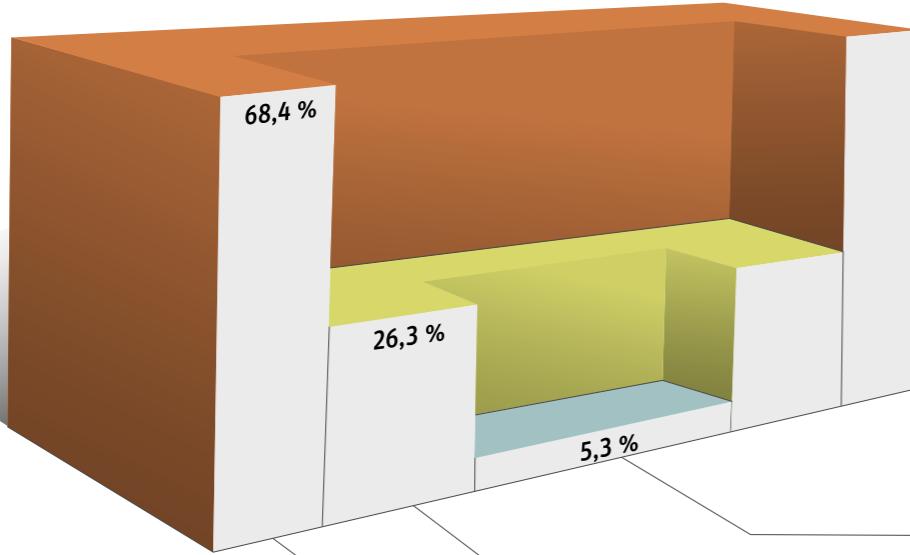
Die Polarisierung der Arbeitslosigkeit ist nicht sehr hoch und sinkt in den meisten Städten. Anders sieht es bei der Kinderarmut und dem Migrationshintergrund aus. Doch wie definieren sich die „Pole“ der Polarisierung? Das Difu hat das je nach Merkmal unterschiedlich gelöst. Für Arbeitslosigkeit fällt ein Gebiet mit über 2,6 % Abweichung vom Stadtdurchschnitt (\varnothing) in die Kategorie „viel niedriger“/ „viel höher“, für Kinderarmut sind es 11,6 %, für Migrationshintergrund 8,1 %. Die Abweichung ist jeweils der Mittelwert der Polarisierung für alle 19 Städte.

Abnahme (2007–2009)
Zunahme (2007–2009)
Keine Veränderung (2007–2009)
Keine Vergleichsdaten von 2007

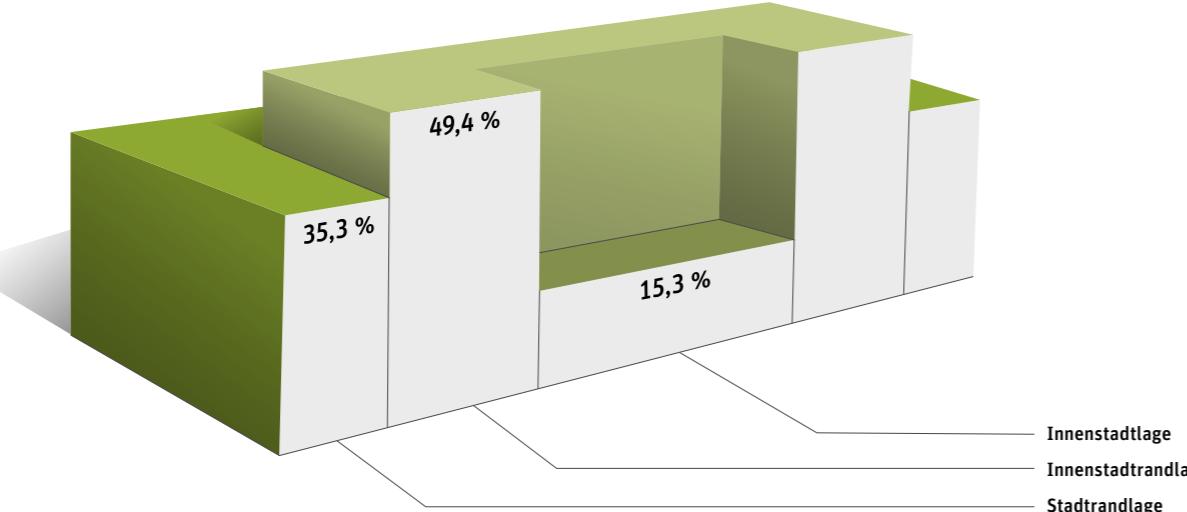


Wo liegen die Gebiete mit stark abweichender Entwicklung der Kinderarmut – im Guten wie im Schlechten?

Der Anstieg der Kinderarmut verlagert sich sukzessive von innen nach außen: Gebiete mit einer auffallend negativen Entwicklung liegen in nahezu 70 Prozent der Fälle am Rand der Städte.



Die Renaissance der Innenstadt in Zahlen: Gebiete mit auffallend positiver Entwicklung der Kinderarmut finden sich eher in der Innenstadt oder am Innenstadtrand.



Rechte Seite: Eine Verdrängung der von Armut betroffenen Haushalte mit Kindern in die Großwohnsiedlungen am Stadtrand ist mittlerweile nachweisbar. Städte im Süden Deutschlands sind davon weniger betroffen als Städte im Norden, Westen und Osten. Für Details zu möglichen Ursachen der Entwicklung empfiehlt sich ein Blick in die Studie des Difu (siehe Quellenangabe rechts).

Quelle S. 62–66: J. Dohnke, H. Häubermann, A. Seidel-Schulze: Segregation, Konzentration, Polarisation – sozialräumliche Entwicklung in deutschen Städten 2007–09, Difu-Impulse, Mai 2012. Die Grafik auf S. 67 basiert ebenfalls auf dieser Studie. Die Zuordnung der vom Difu verwendeten Gebietskennzahlen zu konkreten Gegenenden in den Städten erfolgte jedoch durch die Redaktion.

Gebiete mit auffällig negativer Entwicklung der Kinderarmut (im jeweiligen städtischen Kontext)

Lage	Stadtteil	Baustruktur	Kinderarmut-Quote in % 2009 (Entwicklung zu 2007)	Lage	Stadtteil	Baustruktur	Kinderarmut-Quote in % 2009 (Entwicklung zu 2007)
	Leipzig – Neustadt-Neuschönefeld		70,6 (+1,00)		Düsseldorf – nordwestlicher Teilbereich von Morschenbroich		38,8 (+3,99)
	Berlin – Marzahn West		69,3 (+5,61)		Frankfurt am Main – Gallusviertel, Teilbereich im Nordwesten		36,9 (+5,80)
	Berlin – Reinickendorf Waidmannslust, Dannenwalder Weg		68,4 (+6,51)		Frankfurt am Main – Gallusviertel, Teilbereich im Zentrum		36,2 (+3,73)
	Berlin – Charlottenburg-Wilmersdorf, Jungfernheide		57,3 (+5,81)		Mainz – nordwestliches Randgebiet von Gonsenheim		34,1 (+5,25)
	Berlin – Neukölln Gropiusstadt Süd		56,6 (+5,80)		München – nordöstlicher Teilbereich von Neuperlach		30,4 (+5,72)
	Berlin – Reinickendorf Schäfersee		55,9 (+6,83)		Düsseldorf – Carlstadt/Friedrichstadt, zwischen Elisabeth- und Corneliusstraße		29,7 (+4,47)
	Leipzig – Schöna		53,1 (+2,66)		Nürnberg – Langwasser Nordost		28,5 (+4,86)
	Dortmund – Westerfilde		50,7 (+5,47)		Mainz – Wohngebiet im Westen von Mombach		24,7 (+3,73)
	Koblenz – Lützel		50,2 (+3,80)		München – Am Riesenfeld, Wohngebiet westlich der Schleißheimer Straße		23,0 (+5,34)
	Hamburg – Teil des Wohngebietes Allermöhe		48,7 (+3,60)		München – Milbertshofen nördlicher und westlicher Bereich		18,6 (+3,96)
	Berlin – Mitte Alexanderplatz, Heine-Viertel West		45,4 (+6,81)		München – Teilbereich im Norden von Oberding		17,1 (+3,94)
	Leipzig – südöstlicher Teil von Mockau-Nord		44,2 (+8,14)		München – Oberwiesenfeld und Teile von Am Riesenfeld und Dom Pedro		15,1 (+3,85)
	Hamburg – nordwestlicher Teilbereich von Lurup		42,3 (+4,10)		München – nördlicher Teilbereich von Fürstenried West		14,1 (+3,00)



Debatte

„Segregation dient nicht zuletzt der Konfliktvermeidung“

Eine möglichst vielfältige Mischung verschiedener Kulturen gilt als Grundvoraussetzung für eine urbane und tolerante Stadtgesellschaft. Doch dieses Ideal ist nicht unangefochten. Einige Wissenschaftler betonen gerade die positiven Eigenschaften segregierter Viertel. Sollten die Städte also aufhören, gegen Segregation anzukämpfen? Ein Aufruf zur Debatte.

Kommentar Walter Siebel

Moderne Gesellschaften werden nicht nur durch Homogenität integriert, sondern ebenso durch ihre Fähigkeit, Differenz gar nicht zur Kenntnis zu nehmen. In Städten funktioniert das ähnlich wie auf Märkten, in der Demokratie oder im Rechtsstaat, wo es um Waren, Qualifikationen oder Geld geht. Die Teilhabe läuft hier ohne Ansehen der Person, unabhängig von Hautfarbe, Bildung oder politischen Überzeugungen.

Auch im öffentlichen Raum der Stadt begegnen sich erst einmal alle Einwohner, auch „Einheimische“, als Fremde. „Fremheit“ wird eben nicht erst durch Migration importiert. Moderne Städte produzieren aus sich heraus eine Vielzahl unterschiedlichster Milieus. Die Angehörigen bestimmter Jugendkulturen dürfen dem deutschen Arbeiter ferner stehen als sein türkischer Kollege. Deshalb hat sich in den Städten vor aller Zuwanderung eine urbane Mentalität entwickelt, die eine zwanglose und konfliktfreie Koexistenz ermöglicht. Der Soziologe Georg Simmel hat dies mit den Begriffen Reserviertheit, Blasiertheit, Gleichgültigkeit und Intellektualität umschrieben. Der Städter wappnet sich gegen die beunruhigende Erfahrung der alltäglichen Unvertrautheit mit Distanz. Typisch für Kontakte unter Städtern im öffentlichen Raum sind segmentierte, auf einen spezifischen Zweck hingeeigte Beziehungen, bei denen bewusst alle anderen Aspekte

der Persönlichkeit, der eigenen wie der des Gegenübers, ausgeklammert bleiben.

Doch die meisten Migranten, die nach Deutschland kommen – in der Schweiz ist das ganz anders –, sind arm und landen aus diesem Grund in Wohngebieten, wo sie nicht auf den Simmel'schen Großstadtcharakter treffen, sondern auf die deutschen „Verlierer“ des Strukturwandels. Manche dieser von der Gesellschaft Benachteiligten suchen Sündenbänke, und dazu eignen sich Zuwanderer hervorragend. Wenn solche erzwungene Nachbarschaft dann noch in einer Umgebung zustande kommt, die alle äußerer Zeichen der Vernachlässigung trägt, wird den Bewohnern täglich ihre Randständigkeit vor Augen geführt. Dann sind diese „überforderten Nachbarschaften“ (wie es eine Studie der empirica 1998 formulierte) oft Orte gegenseitiger aggressiver Abgrenzung. Daher dient räumliche Distanz durch Segregation nicht zuletzt der Konfliktvermeidung, indem sie die täglichen Reibungen und Ärgernisse zwischen Gruppen mit unterschiedlichen Lebensweisen verringert.

Ethnische Enklaven erfüllen durchaus positive Funktionen im Prozess der Integration. Sie bieten einen Übergangsraum, von dem aus die Zuwanderer die neue Gesellschaft allmählich kennenlernen können. Die Ballung von Zuwanderern in bestimmten Vierteln ist ein

Phänomen aller Einwanderungsstädte. Auch die Deutschen sind in den USA zunächst einmal nach „German Town“ gezogen. Einwanderungsstädte brauchen Einwanderungsquartiere. Die räumlich getrennten kleinen Welten, in denen sich die verschiedenen Einwanderergruppen konzentrieren, bilden einen Puffer zwischen dem eingewanderten Individuum und der Aufnahmegerellschaft.

Freiwillige Segregation hat wichtige Vorteile: Gerade neu Zugewanderte, die noch nicht vollständig in sozialstaatlichen Netzen integriert sind, sind auf informelle Hilfsnetze angewiesen. Solche Netze bilden sich in der Regel leichter unter Menschen mit ähnlichen Erfahrungen. Sie finden in den ethnischen Enklaven erste Informationen über die neue Umgebung, materielle Hilfen, Arbeitsmöglichkeiten, Schutz vor Isolation und Unterstützung in psychischen Krisen, die so oft mit Migration verbunden sind – oder auch nur Menschen, die dieselbe Sprache sprechen. Die Stadt als Mosaik verschiedener Lebenswelten bietet jene Räume des Übergangs, in denen der Schock der Migration gemildert wird.

Allerdings sind Einwanderungsquartiere immer auch in Gefahr, zu Fallen zu werden, wenn sich Menschen – häufig nach gescheiterten Integrationsversuchen – in ein erstarres Herkunftsmilieu zurückziehen. Je größer die soziale Gruppe, je mehr sie ausgegrenzt wird, desto höher ist die Gefahr des Rückzugs. Erste und wichtigste Voraussetzung, dies zu vermeiden, wäre, für die Funktionsfähigkeit von Markt, Demokratie, Recht und Stadt zu sorgen. Wären es entsprechend ihrer Funktionslogik prinzipiell offene Systeme, brauchte es kaum mehr eine gesonderte Politik zur Integration von Zuwanderern.

Das Wichtigste ist, dass Segregation freiwillig und nicht gezwungenmaßen durch Diskriminierung, Wohnungspolitik oder Marktmechanismen zustande kommt. Das muss die oberste Maxime städtischer Integrationspolitik sein.

Allerdings, die Differenzierung zwischen freiwilliger und erzwungener Segregation ist nur analytisch leicht. In der Praxis überlagern sich Elemente freiwilliger und erzwungener Segregation. Das

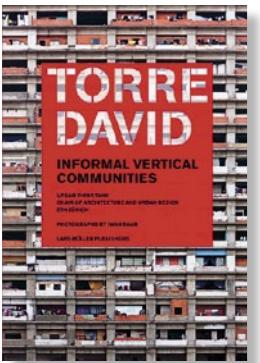
aber rechtfertigt keineswegs, nun durch Stadt- und Wohnungspolitik jede Form der Segregation zu verhindern. Eine erzwungene Mischung ist ebenso wenig integrationsfördernd wie erzwungene Segregation, da sie den Aufbau der informellen Netze behindert, auf die gerade neu Zugewanderte besonders angewiesen sind. Zuwanderung verlangt daher von der Stadtpolitik einen Balanceakt auf schmalem Grat: freiwillige Segregation muss ermöglicht werden, beispielsweise indem man mittels Wohngeld, sozial gebundenen Wohnungen und durch Sicherung erschwinglichen Wohnraums die Optionen von Zuwanderern auf dem Wohnungsmarkt erweitert – in allen Quartieren einer Stadt. Erzwungene Segregation muss verhindert werden, beispielsweise durch Antidiskriminierungsmaßnahmen. **Einwandererquartiere müssen als Tatsache in der Stadt anerkannt werden, und zugleich muss alles daran gesetzt werden, dass sie nicht zu Fallen werden, aus denen die Zuwanderer keinen Weg mehr in die Aufnahmegerellschaft finden.** Auf diese schwierige Gratwanderung zielt die Maxime „Integration trotz Segregation“.

Walter Siebel | geb. 1938, studierte Soziologie in Frankfurt/Main, 1974 Promotion an der TU Darmstadt. Seit 1975 ist er Professor für Soziologie an der Universität Oldenburg, wo er seit 1978 die Arbeitsgruppe Stadtforschung leitet. 1989–1995 war Siebel wissenschaftlicher Direktor der IBA Emscher Park. Er war Berater für Stadtentwicklung für Städte wie Wien und Hamburg und sitzt seit 2003 im Beirat des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen.

 Auf Bauwelt.de | Debatte: Städrtäliche Segregation – spaltet sie die Gesellschaft oder befördert sie am Ende sogar Integrationsprozesse? Diskutieren Sie mit.

Zur weiterführenden Lektüre empfehlen wir den Aufsatz des Autors „Voraussetzungen gelingender Integration und die Aufgaben der Integrationspolitik“, auf dem dieser Text beruht (Schader Stiftung (Hg.): In diesem Geschäft gibt es keine Mathematik. Darmstadt 2010, S. 212–226) sowie die Website des Schader Projekts „Zuwanderer in der Stadt“ ► www.zuwanderer-in-der-stadt.de

gibt Orientierung



ARCHITEKTURTHEORIE

Informal Vertical

Heute bleue. 28. Stockwerk. Eine Dachterrasse. Freier Blick auf das irisierende Lichtermeer. Ein Gewichtsfeuer trainiert im Freien, ein junger Vater lässt seine kleine Tochter zur ihrer Freude über seinem Kopf und über den Dächern der Metropole schweben. Die Stimmung – konzentriert hier, ausgelassen da; der Blick – unverstellt; die Höhe – schwindelerregend. Es gibt keine Fassade, kein Geländer. Und eigentlich sollten hier die Hubschrauber von Finanzakteuren landen, auf dem Dach des Centro Financiero Confinanzas, einem der höchsten Wolkenkratzer Südamerikas, dem zweithöchsten Haus der Fünfmillionenstadt Caracas. Der knapp 200 Meter hohe Turm mit 45 Etagen entstand ab 1990 im Auftrag des Investors David Brillembourg als luxuriöse Finanzrehscheibe, mit Großbank, Büros und Hotel. 1993 starb Brillembourg, ein Jahr später kollabierte im Sog der Finanzkrise Venezuelas Banken. Die Bauarbeiten am vom Staat übernommenen Torre David wurden eingestellt. 14 Jahre geschah nichts. 2007 besetzten die ersten Bewohner aus den Armenvierteln unter der Leitung des Pastoren Alexander Daza den Rohbau. Ohne behördliche Genehmigung, doch mit genau choreographierter Vorgangsweise, demokratischer Organisation, stockwerksweise. Mit einem Minimum an Mitteln und einem Maximum an Improvisationstalent und Phantasie entstand und entsteht hier ein faszinierend polymorphes urbanes Laboratorium auf bisher 28 Etagen.

Weltweit leben 1 Milliarde Menschen in Slums. In Caracas wohnen ca. 60 Prozent in solchen Barrios. Auch das Squatting des Torre David bezeichnen manche als Slum. Hier leben 750 Familien, mehr als 3000 Personen. Ob dies ein Vertical Slum oder etwas ganz anderes, vielleicht für andere Orte modellhaftes ist, ist Thema dieses Buches. Alfredo Brillembourg, Hubert Klumpner und ihr in Caracas und an der ETH Zürich positionierter Urban Think Tank „U-TT“ haben mit dem in London lebenden Kurator Justin McGuirk und dem holländischen Fotografen Iwan Baan die Transformation ein Jahr lang begleitet, analysiert, dokumentiert. Baans Fotografien transportieren ein Spektrum öffentlicher wie intimen Szenen und lassen ahnen, wie schwer es war, das Vertrauen der zwar demokratisch organisierten, nach



ARCHITEKTURTHEORIE

Soziale Mischung in der Stadt

Sorgsam und frei von sozialromantischem Pathos werden in acht Kapiteln, in denen immer wieder auch die Bewohner zu Wort kommen, die urbanen und funktionalen Elemente analysiert, in ihrer Komplexität zueinander geordnet und textlich, grafisch und fotografisch herausragend illustriert. Der soziale Mix und architektonische Facettenreichtum lassen die standardisierten Regularien des sozialen Wohnungsbau als Makulatur erscheinen: Singles, junge Paare, Brüder, klassische Familien, gleichgeschlechtliche Wohngemeinschaften aus drei Generationen, Wanderarbeiter, Patchwork-Familien, darunter inzwischen nicht wenige aus der Mittelschicht. Fast jedes Stockwerk hat einen kleinen Laden, es gibt Cafés, Schneider, Friseure, Kindertagesstädte, eine Kirche und ein Sportteam. Bestehende Infrastrukturen wurden adaptiert, neue Wanddurchbrüche etabliert, die nie fertiggestellten Aufzüge funktional kompensiert. Ein Nachbarturn mit Anbindung, ursprünglich als Parkgarage gedacht, dient als vertikale Schnellverbindung. Eigene Taxis bringen die Bewohner und ihre Lasten auf Höhe.

Die Ausgangssituation in Caracas – Stichwort Leerstand und Shrinking Cities – repräsentiert keinen Einzelfall. In den neunziger Jahren machte die in Teilspektren ähnliche City of Darkness, Kowloon Walled City, in Hong Kong, vergleichbare Schlagzeilen. Die Stadt der Dunkelheit mit ihren 35.000 Menschen gibt es inzwischen nicht mehr. Auch beim Torre David bleiben Legalisierung des status quo wie conditio futura ungewiss. Ganz sicher aber liefert Projekt und die Publikation essentielle Fragestellungen, Inspiration und Denkanstöße zur Neuorganisation heutiger wie künftiger sozialer Gemeinschaft. Auf der Architektur-Biennale in Venedig wurde die Präsentation „Torre David/Gran Horizonte“ mit dem goldenen Löwen ausgezeichnet. Für Architekten, Designer, Stadtplaner, Investoren dürfte das Buch – auch weil sie in der Transformation des Torre David kaum eine Rolle spielen – eine vielleicht sogar verpflichtende Lektüre sein. *Jan Geipel*

außen jedoch strikt regulierten Gated Community zu gewinnen.

Städtische Segregation ist ein globales Phänomen. Während diese Ausgabe der Stadtbauwelt auf Deutschland fokussiert, liefert die Publikation der Wüstenrot Stiftung eine Übersicht über die Polarisierung in Stadtgesellschaften weltweit. Kern des Buchs bilden eine Vielzahl an Fallstudien aus 14 Ländern (inklusive Deutschland), die die Herausgeber in über vierjähriger Forschung zusammengetragen haben. Diese sind angenehm kurz gehalten und bieten so viele Möglichkeiten zum Quereinstieg. Neben neuen Erkenntnissen zu alten Bekannten wie den USA (wer hat z.B. schon von „chinesische Ethnoburbs“ oder einer Stadt nur für Katholiken gehört?) findet sich hier Unerwartetes wie die „städtischen Dörfer“, die in China für Migranten entstehen, während Reiche sich in dorfartige Stadtviertel zurückziehen. Interessant sind die unterschiedlichen Dynamiken und kulturellen Hintergründe, die in den verschiedenen Regionen zu räumlich ähnlichen Formen wie der Gated Community geführt haben.

Eingerahmt werden die Länderstudien durch die Auswertung von Interviews mit Entscheidungsträgern deutscher Wohnungsunternehmen und von Stadtplanungsbehörden sowie einem ausführlichen historischen Teil. Letzterer fächer die Geschichte der sozialräumlichen Mischung und Segregation in Deutschland seit dem Mittelalter eindrucksvoll auf und zeigt, auf welche Vorfäder sich unser heutiges Ideal der „sozialen Mischung“ bezieht. In einem Exkurs wird hier erstmals der Allgemeinplatz vom „gemischten Berliner Mietshaus“ des Kaiserreichs empirisch geprüft. Dank der opulenten Ausstattung des Buchs mit vielen Fotos und einheitlich aufbereiteten Plänen liest man die 440 inhaltsschweren Seiten durchweg gerne. *BS*

Soziale Mischung in der Stadt | Case Studies – Wohnungspolitik in Europa – Historische Analyse | Von Tilman Harlander und Gerd Kuhn; Wüstenrot Stiftung (Hg.) | 440 Seiten, zahlreiche Abbildungen, 29,50 € | Karl Krämer Verlag, Stuttgart 2012 ▶ ISBN 978-3-7828-1539-0

Torre David | Informal Vertical Communities | Hg. Urban-Think-Tank chair of Architecture and Urban Design ETH Zürich | 416 Seiten, Text Englisch, 45 Euro | Lars Müller Publishers, Zürich 2012 ▶ ISBN 978-3-03778-298-9

▶ www.bauwelt.de für alle veröffentlichten Rezensionen



DAS ABO NEMENT DER ARCHITEKT

44 Ausgaben Bauwelt und 4 Ausgaben Stadtbauwelt

Bei Bestellung dieses Angebots bis zum 14. Januar 2013 erhalten Sie bei Abschluss eines Bauwelt-Jahresabos zum Preis von 269,40€ (inkl. MwSt. und Versandkosten) das Buch »Der Architekt – Geschichte und Gegenwart eines Berufsstandes« von Winfried Nerdinger als Geschenk. Gebundenes Buch, Leinen mit Schutzumschlag, 816 Seiten, 22,4 x 26,8, 422 farbige Abbildungen, 283 s/w Abbildungen. Zwei Bände im Schmuckschuber. Bei Zahlungseingang bis zum 17.12.2012 garantierte Lieferung bis zum 24.12.2012.

JETZT ABO NEMENT UNTER: www.bauwelt.de/nerdinger

Fon +49 (0)30 / 88 41 06 – 48



Nur gültig bis
14. Januar 2013!

