



IBA Berlin 2020

Studie

Urbane Lebenswelten

Strategien zur Entwicklung großer Siedlungen

URBANE LEBENSWELTEN STRATEGIEN ZUR ENTWICKLUNG GROSSER SIEDLUNGEN



Dr. Andrea Benze
Dr. Julia Gill
Dr. Saskia Hebert
subsolar* architektur & stadtforschung

Studie und Projektrecherche für die IBA Berlin 2020
im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

IMPRESSUM

Urbane Lebenswelten.

Strategien zur Entwicklung großer Siedlungen

Studie und Projektrecherche für die IBA Berlin 2020
im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.
Berlin im Februar 2013

Verfasserinnen

Dr. Andrea Benze
Dr. Julia Gill
Dr. Saskia Hebert
subsolar* architektur und stadtforschung
Pfarrstr. 139
10317 Berlin

Ansprechpartnerin

Dr. Saskia Hebert
sh@subsolar.net

Mitarbeit

Diana Bico
Bastian Gerner

Layout

Susanne Stahl

Dr. Andrea Benze

ist Architektin und Stadtforscherin. Gemeinsam mit Anuschka Kutz leitet sie offsea - office for socially engaged architecture, London/Berlin. Offsea arbeiten an der Schnittstelle zwischen Architektur, Gesellschaftskritik, Stadt und Forschung. Mit Urban Portraits untersuchen sie persönliche Alltagsorte und biografische Ortsbindungen bei älteren Menschen (Pilotstudie im Rahmen des Stipendiums auf der Akademie Schloss Solitude 2012). Andrea Benze lehrt an der TU Berlin und zuvor an der University of Brighton und der Hochschule Joanneum, Graz.

www.offseaworks.com

Dr. Julia Gill

ist freiberufliche Architektin und Wissenschaftlerin in Berlin. Sie promovierte bei Karin Wilhelm und Thomas Sieverts über Individualisierung und Standard im kommerziellen Eigenheimbau und forscht überwiegend im Bereich randstädtischer Phänomene. Sie ist Mitglied im Netzwerk Architekturwissenschaft und lehrt Entwerfen und Architekturtheorie an verschiedenen deutschen Hochschulen, darunter an der TU Braunschweig und an der UdK Berlin.

www.juliagill.de

Dr. Saskia Hebert

ist Architektin und gemeinsam mit Matthias Lohmann Geschäftsführerin von subsolar* architektur und stadtforschung in Berlin. Ihr Forschungsschwerpunkt ist die ambivalente Relation zwischen gelebten und gebauten städtischen Räumen. Diese steht auch im Fokus des von ihr gegründeten lived/ space/lab an der UdK Berlin, das derzeit im Auftrag des Bezirks Lichtenberg ein experimentelles Beteiligungsverfahren im Sanierungsgebiet Frankfurter Allee Nord durchführt.

www.subsolar.net & www.lived-space-lab.org

INHALT

0 EINLEITUNG	5
1 SPEZIFISCHE AUSGANGSLAGE UND THEORETISCHER KONTEXT	7
1.1 BERLIN UND SEINE GROSSEN SIEDLUNGEN	7
1.2 URBANE STRUKTUREN: MISCHUNG, DICHTER UND IDENTITÄT	10
1.3 STADT ALS WOHNRAUM: LOKALE POTENZIALE UND TOPODIVERSITÄT	11
2 STRATEGIEN EINER DIFFERENZIIERTEN STADTENTWICKLUNG	14
2.1 BAULICHE STRATEGIEN	14
Handlungsfeld 1: weniger = mehr	
Handlungsfeld 2: anders = besser	
Handlungsfeld 3: mehr = mehr	
Handlungsfeld 4: mehr = anders	
2.2 GESELLSCHAFTLICH-KULTURELLE STRATEGIEN	16
Handlungsfeld 1: Soziale Mischung	
Handlungsfeld 2: Partizipative Verfahren und Beteiligungsprozesse	
Handlungsfeld 3: Bildung	
Handlungsfeld 4: Künstlerische und temporäre Interventionen	
2.3 ÖKONOMISCHE STRATEGIEN	17
2.4 DIVERSE STRATEGIEN FÜR EINE DIFFERENZIIERTE STADT	18
3 FALLBEISPIELE: PROJEKTSTECKBRIEFE	20
3.1 AUSWAHL DER FALLBEISPIELE	20
3.2 AUFBAU DER PROJEKTSTECKBRIEFE	20
P01_WIMBY! HOOGVLIET (21)	
P02_X WOHNUNGEN (27)	
P03_FREEHOUSE ROTTERDAM (33)	
P04_OLEANDERWEG (39)	
P05_SCHORFHEIDEVIERTEL (45)	
P06_CAMPUS EFEUWEG (51)	
P07_HAUS DER JUGEND KIRCHDORF (57)	
P08_TREEHOUSES (63)	
P09_TOUR BOIS-LE-PRETRE (69)	
P10_SARGFABRIK (75)	
P11_TÖRNROSEN TOWER (81)	
P12_STADT:WERK:LEHEN (87)	
P13_MEHR ALS WOHNEN (93)	
PROJEKTÜBERSICHT: STRATEGIEN (99)	
4 FAZIT	101
4.1 RESUMEE DER UNTERSUCHUNG	101
4.2 EMPFEHLUNGEN FÜR EINE IBA BERLIN 2020	102
4.3 FAZIT	103
ANHANG	105
LITERATURVERZEICHNIS (105)	
QUELLEN PROJEKTSTECKBRIEFE (106)	
BILDQUELLEN PROJEKTSTECKBRIEFE (107)	

12 STADT:WERK:LEHEN



SALZBURG

Zielsetzung

Durch die Überbauung des Geländes der ehemaligen Salzburger Stadtwerke soll im traditionellen Arbeiterbezirk Lehen ein über die Grenzen des Areals hinaus strahlendes urbanes Viertel entstehen und einen zeitgenössischen Gegenpol zum historischen Stadtzentrum in Salzburg setzen. Die städtebauliche Planung umschließt die Nutzungen Wohnen, Bildung und Kultur. Sie stellt damit bislang unmögliche Synergien zwischen öffentlichem Raum und staatlich gefördertem Sozialem Wohnungsbau her. Die Bebauung des Gebietes ist ein Modellprojekt, bei dem eine kooperative Quartiersentwicklung durch ein Steuerungsmanagement während Planung, Bauphase und in den ersten Jahren des Bezugs umgesetzt werden soll. Insgesamt werden bei hoher Bebauungsdichte vielfältige und qualitativ hochwertige Freiräume, 289 Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau, ein Studentenwohnheim, Gewerbe und ein universitärer „Competence Park“ sowie eine Vielzahl kultureller und sozialer Einrichtungen errichtet.





Art des Projektes

Nachnutzung des ehemaligen Areals
der Salzburger Stadtwerke

Projektdaten

Zeitraum

Wohnbau: 2009–2011
Gewerbeteil: 2010–2014

Konzeption

transparadiso, Wien
Bernd Vlay, Wien

Auftraggeber

GSWB Gemeinnützige Salzburger
Wohnbaugesellschaften,
HÖ Heimat Österreich Gemeinnützig
Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft

Umfang

Grundfläche: ca. 4,25 ha
Dichte: GFZ = 1,6
289 Wohnungen
(GSWB=203 WE, HÖ=86 WE)

Kontext

Lehen ist ein dicht besiedelter, zentrumsnaher Stadtteil im Norden Salzburgs und über mehrere Straßenbahnlinien gut mit der Stadt vernetzt. Mit 15.000 Menschen leben in Lehen mehr Einwohnerinnen und Einwohner als in den anderen Stadtteilen Salzburgs. Der Stadtteil ist überwiegend in der Wiederaufbauphase von 1950 – 1970 entstanden, vorwiegend durch sozialen Wohnungsbau geprägt und verfügt über einen hohen Anteil an Migrantinnen und Migranten. Er wird von zwei Hauptverkehrsstraßen durchzogen. Unübersehbar sind einige Beispiele spekulativer Bauvorhaben aus den 60er – 70er-Jahren. Die weitere Verdichtung des Stadtteils wurde zunächst durch Proteste von Bürgerinnen und Bürgern Lehens verhindert und die Stadt zur Schaffung von Parks und zur Verkehrsberuhigung gezwungen. Bis heute haftet dem Quartier ein Image als vom Verkehr eingeschnürter und sozial benachteiligter Problemstadtteil an. Ergebnisse aus einer Milieustudie über die Lebensqualität von 1996 zeigen jedoch, dass 43 Prozent der befragten Bewohner und Bewohnerinnen ein ausgeprägtes Quartiersbewusstsein haben.

Auf dem Areal der Stadtwerke, das zentral in Lehen liegt, wurde seit 1857 auf unterschiedliche Weise Gas produziert. Nach der Umstellung auf Erdgas im Jahr 1980 wurden die Anlagen stillgelegt und sukzessive abgerissen. Als Vorbereitung für die Baumaßnahmen wurde das Gelände Anfang 2000 dekontaminiert. Unmittelbar angrenzend an das Areal befinden sich die Paracelsus Medizinische Privatuniversität, die auch in die Entwicklung des „Competence Park“ einbezogen ist, sowie das Salzburger Literaturhaus „H.C. Artmann“.

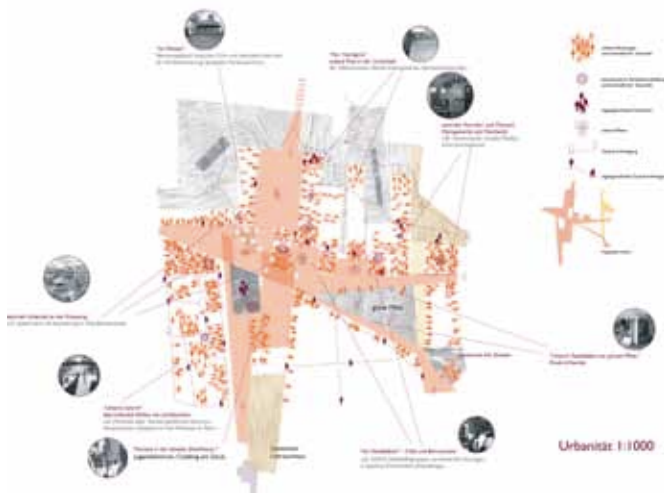
Die Bebauung des Areals erfolgt in zwei Bauabschnitten. Zunächst entsteht das Wohngebiet, danach Gewerbe und „Competence Park“.



Organisation, Strategie und Akteure

Die Planung und Errichtung sowie der Beginn der Besiedlung des Quartiers wurde für ca. drei Jahre von einem „kooperativen Quartiersmanagement“ begleitet, um selbsttragende soziale Strukturen zu erarbeiten, zu festigen und das neue Quartier im Stadtteil Lehen zu verankern. Das Quartiersmanagement Stadtwerk Lehen unterstützte damit die Umsetzung der Qualitätsvereinbarungen und kooperierte mit den Projektpartnern und -partnerinnen sowie anderen sozialen und wirtschaftlichen Institutionen im Stadtteil. Konkret geschah dies durch die Einrichtung eines „Info Points“ als Drehscheibe und Vor-Ort-Büro einer Website als kommunikativer Plattform. Die Entwicklung der „urbanen Sockelzonen“ wurde ebenfalls unterstützt, indem Initiativen und Projektideen, die der Steigerung der lokal-wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit und der Stärkung des Standortes dienen, unterstützt und gefördert wurden.

Das kooperative Quartiersmanagement führte und führt soziokulturelle Aktivitäten durch. Zu speziellen Themen wie Freiraumgestaltung, Modellwohnformen oder sozialverträglicher Bewohnermix fanden Teilnehmungsverfahren statt. Die Wohnraumvergabe wird moderiert und ein Belegungskonzept mit dem Ziel der sozialen Mischung erarbeitet.



1

Städtebaukonzept

Das Areal ist im Norden durch die vielbefahrenen Ausfallstraße Ignaz-Harrer-Str. und im Süden durch das Gelände der Paracelsus Medizinische Privatuniversität begrenzt. Im Westen schließt es an ein Wohngebiet in offener Zeilenbebauung an und im Osten an ein ebenfalls offen strukturiertes Wohngebiet. Eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Ignaz-Harrer-Straße gehört zum Bestand.

Die Bebauung auf dem Areal ist streifenförmig organisiert und nimmt auf einem zweigeschossigen Sockelgebäude versetzt Punkthäuser auf. Sie orientiert sich damit formal an der umliegenden Zeilenbebauung und variiert sie, um einen urbanen, vielfältigen Stadtteil zu schaffen. Leitthemen sind hierbei die Schaffung kleinvolumiger, feingliederiger Einzelobjekte und eines feinkörnigen Nutzungsmixes, die „Stadt der kurzen Wege“, ein Nebeneinander von öffentlichen Freiräumen, vielfältige Durchwegungen, urbane Nutzungen und eine große Bandbreite an Wohn- und Freiraumqualitäten. Das Gelände ist autofrei. Die städtebauliche Verknüpfung mit dem Stadtteil Lehen erfolgt über den Nord-Süd-Korridor und den Ost-West-Boulevard.

Die Idee der vielfältigen urbanen Mischung kontrastiert mit den Vorschriften zum geförderten sozialen Wohnungsbau in Österreich, so dass unzählige Verhandlungen geführt wurden, um Lösungen zu finden, in denen die Regeln eingehalten werden und dennoch eine gemischte Nutzung umgesetzt werden kann.



2

Sie wird mit unterschiedlichen Maßnahmen erzielt:

- eine heterogene Nutzungsprogrammierung des gesamten Areals mit Wohnen, Nahversorgung und Dienstleistung wie Lebensmittelmarkt, Restaurant & Cafe, Kindergarten, „Salzburger Designforum“, Gewerbeflächen, Volkshochschule, Ordinationshaus
- Einbeziehung des direkt angrenzenden „Competence Park“ in die Städtebauliche Planung. Der „Competence Park“ ist ein kombinierter Arbeits- u. Lebensraum für die Bereiche Unternehmertum, Bildung, Wissenschaft, Forschung & Entwicklung in Kooperation mit der Paracelsus Medizinischen Privatuniversität einschließlich Studentenwohnheim, Hotel und Supermarkt.
- Schaffung einer „urbanen Sockelzone“ im Erdgeschossbereich der Wohnbebauung. Sie ist für innovative Projektideen, z.B. gemeinschaftliche kulturelle und gewerbliche Nutzungen vorbehalten, die der Steigerung der lokal-wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit und der Stärkung des Standortes dienen. Da keine Ladenlokale durch den sozialen Wohnungsbau gefördert werden können, wurde zum Ausgleich die Bebauungsdichte auf dem Areal erhöht. Zusätzlich werden die Räume als veredelter Rohbau zum Selbstausbau angeboten, um die Mieten gering zu halten (z.B. für NGO's).

Auf dem Gelände planen und bauen acht Architektur- und zwei Landschaftsplanungsbüros. Es gab einen städtebaulichen Wettbewerb für das Gesamtareal und zusätzliche Einzelwettbewerbe für die Wohnbauten, den Kindergarten, das Studierendenwohnheim und für Gewerbeflächen innerhalb eines andere Bauteils, das Hotel und Handel, den Kernbereich des „Competence Parks“ etc.



3



4



5



6

Soziale Mischung

Als Modellwohnbau des Landes Salzburg wird eine soziale Mischung der Bewohnerschaft angestrebt. Zielgruppen sind jungen Familien, Singles, Kreative, Menschen aus anderen Kulturen und (Un-)Ruheständler. Wohnungsgrundrisse werden gemäß den Wohnbauförderrichtlinien von 48 – 94 m² angeboten und in den Atriumhäusern von 70 – 120 m², um auch den Ansprüchen von großen Familien gerecht zu werden. Eingeschlossen ist das Modellprojekt „Wohngruppe 50+“. Es bietet elf unterschiedliche Wohnungstypen zwischen 55 und 70 m², einen Gemeinschafts- bzw. Mehrzweckraum (Club und Terrasse) für Personen der mittleren Generation, die an einer gemeinschaftlichen Wohnform in der nachfamiliären bzw. nachberuflichen Lebensphase interessiert sind. Ein Schwerpunktprojekt ist das „Mutter-Kind-Wohnen“ mit zehn kostengünstigen 3-Zimmer-Wohnungen und einer Tageseltern-Wohnung (Wohnungsgröße: ca. 56 m²). Ergänzt wird dieses Angebot durch ein gemeinsames „Spiel- bzw. Gruppenzimmer“ (47 m²) und ein großes „Spieldeck“ (Gemeinschaftsterrasse).

Ökologische Ziele

Das Projekt ist Teil des EU-Programms „Concerto II - Green Solar Cities“. Dieses beinhaltet:

- Niedrigenergiehausstandard für Gebäude
- Großsolaranlage mit Pufferspeicher für Warmwasser (2.000 m² Solarkollektoren, 200.000 l Pufferspeicher)
- Effiziente Energieverteilung mit Mikronetz
- Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung (ca. 500 m²)

Ökonomisches Konzept

Das Projekt wird von der Gemeinnützigen Salzburger Wohnbaugesellschaft (GSWB) und der Österreichischen Heimat (ÖH) als geförderter sozialer Wohnungsbau erstellt und vom EU-Programm „Concerto II - Green Solar Cities“ gefördert.



8



7



9

Fazit

In der Planung und Realisierung des Stadtwerkquartiers in Lehen werden mehrere Vorgehensweisen und Instrumente entwickelt und angewandt, um einen urbanen und gemischten Stadtteil zu schaffen. Interessant ist, dass hierbei kein Rückgriff auf traditionelle städtebauliche Figuren wie den Blockrand als historisches Beispiel der traditionellen Europäischen Stadt erfolgte, sondern urbanes Potenzial innerhalb einer streifenförmigen Bebauung gesehen wird. Damit verbindet sich das neue Quartier auf angenehme und selbstverständliche Weise mit dem durch die offene Bebauungsstruktur der Nachkriegszeit geprägten Stadtteil Lehen. Stadträumliche Qualitäten werden durch Varianz in der streifenförmigen Bebauung erzielt, die sowohl enge Gassen, wie auch weite Rasenflächen zulässt. Bedingt durch das abfallende Gelände werden teilweise überdachte Freibereiche geschaffen.

Neben der baulichen Form des Quartiers ist ein innovativer Weg zur Organisation und Moderation des Planungs- und Bauablaufs begangen worden, hierbei wurden neue Parameter für den sozialen Wohnungsbau in Österreich getestet.