

MZ-THEMENSCHWERPUNKT

Kisten ohne Kick: Bei neuen Quartieren fehlt die Fantasie. Gehobenes Mittelmaß herrscht vor. „Das ist eine bundesweite Tendenz“, sagen Experten.

# Der Wohnbau braucht Wagnis

**ARCHITEKTUR** Neue Anlagen schauen sich auffallend ähnlich. Die MZ fragt nach Gründen für die Monotonie – und zeigt, wie andere Städte bauen.

**VON MARIANNE SPERR, MZ**  
**REGENSBURG.** Regensburg wächst. Rund 500 neue Wohnungen müssen pro Jahr entstehen. Aber irgendwie schauen die neu gebauten Komplexe alle gleich aus, mit Einheiten, die dicht an dicht sitzen, wie die Tomaten in der Steige. Der Regensburger Architekt Reinhard Pfab formuliert ein allgemeines Unbehagen: „Irgendwie fehlt die Fantasie; wir haben Mittelmaß, wenn auch auf gehobenem Niveau.“ Er vermisst das Experiment.

Den Großteil der Einheiten in Regensburg errichten Bauträger. Die Monstruktur schlägt durch auf die Gestaltung, die Folge: vielfach Kisten ohne Kick, Wohnbau ohne Wagnis, farb- und fantasiefrei. Reinhard Pfab verweist auf die 1920er Jahre. Der Städtebau damals hatte klare Vorstellungen darüber, wo sich Freizeitanlagen oder öffentliche Gebäude stehen sollten. „Da war eine Hierarchie erkennbar.“

**► Eine gewisse Genügsamkeit produziert gehobenes Mittelmaß**

In Regensburg geht dem Stadtplaner ein gestalterisches Gesamtkonzept ab. Er verweist auf Salzburg oder Dänemark, wo man sich weniger von der Dichte leiten lässt, sondern erst mal Überlegungen anstellt zur Baumassenverteilung, zu Hangkanten, Flussbeziehung, Sichtachsen. Wo die Dichte zur Dominante wird, bleibt der Architekt ein Handlager, der schauen muss, wie er für vorgegebene Quadratmeter die optimale Gestaltung findet. Das muss nicht so sein – und das könnte, wenn die Stadt ihre Hoheitsrechte klug nutzt, auch wieder anders werden, sagt der Regierungsbaumeister. Die Kommune legt Art und Maß der Grundstücksnutzung fest, kann also die Dichte bestimmen und hat so Einfluss auf die Bodenpreise. Preisgünstige Flächen wiederum sind das Feld, auf dem Experimente gedeihen könnten.

Die Krimiserie „Tatort“ spielte jüngst in München, der Schauplatz eine Wohnanlage für Menschen an der Schwelle: Sie verdienen zu viel, um Anspruch auf eine Sozialwohnung zu haben, aber zu wenig, um selbst bauen zu können. Die Anlage, ein „Bauen in der Gruppe“-Projekt von Bucher-Beholz Gaienhofen, ist angelegt auf vier Bauabschnitte. Je acht

Parteien beziehen ein Haus. Von der Finanzierung bis zur Architektur liegt alles in einer Hand, das spart rund 20 Prozent Kosten. Das Ergebnis dieser neuen Art „sozialen Wohnungsbaus“ unterscheidet sich nicht nur vom Wohnanlagen-Einerlei, sondern ist auch noch schön: Die Anlage erhielt den Deutschen Holzbau-Preis 2011.

In Holland verfolgt das Büro „Next“ einen ähnlichen Ansatz. In eine grüne Idylle stellen die Architekten ein geräumiges rotes Haus für mehrere Parteien. Die Besonderheit: Alle Einheiten besitzen ebenerdige Qualität. Der Grundriss macht's: Wie bei einem Zauberwürfel sind das Erdgeschoss und die Etage darüber gegeneinander versetzt. Das schenkt allen Parteien einen eigenen Eingang, Licht aus jeder Himmelsrichtung und private Dachterrassen. „Diese Qualität“, sagt Pfab, „schlägt die der Einfamilienhäuser nebenan deutlich“, und: „So was könnte auch in Burgweinting stehen.“

Der Stadtplaner macht als Problem eine gewisse Genügsamkeit von Bauträgern und Architekten aus. Der Regensburger Gestaltungsbeirat sieht zwar die schlechtesten Entwürfe aus, aber am Ende steht oft gehobenes Mittelmaß – eine bundesweite Tendenz. Der große Wurf, die herausragende Architektur, das Prestige-Projekte – es stammt auffallend häufig von Architekten aus dem Ausland. Die Elbphilharmonie Hamburg planen Herzog & de Meuron aus der Schweiz, das Neue Museum Berlin der Briten David Chipperfield.

In Deutschland, sagt Pfab, fehlt die öffentliche Förderung für junge Architekten. Und die Bauherren greifen lieber auf

arrivierte Büros zurück, die ihren Stil gefunden und gefestigt haben; ihr Entwurf verspricht maximale Chancen auf ein glattes Ja im Gestaltungsbeirat. „Holland macht das anders.“ Dort fordern Wettbewerbe die jungen Kreativen heraus, architektonischen Mut belohnen Preise. Wettbewerbe in Regensburg dagegen spornen nicht unbedingt die junge Szene an, sagt Pfab. Er begleitet mit seinem Büro bayernweit die Vergabe öffentlicher Bauaufträge und besitzt deshalb massenhaft Wettbewerbsverfahren und Vergleichsmöglichkeiten.

Es gibt auch in Bayern Kommunen, die sich zur Regel machen, mindestens jeden zweiten Wettbewerber aus einem jungen Büro zu holen. Das kleine Mallersdorf in Niederbayern ist ein Beispiel: Beim Wettbewerb für das Haus der Regensburger, eine Art Stadthalle mit 800 Sitzplätzen, berücksichtigte es explizit den Nachwuchs. Sieger wurde ein junges Büro, das mit der Stadthalle seinen Erstauftrag errang.

**► Scharfe Kanten, tiefe Nischen: So kann ein Seniorenheim aussehen**

Wie qualitativ die Jungen entwerfen und wie viel Frische sie ins Stadtbild bringen, zeigt sich in Regensburg an ein paar Projekten aus der jüngeren Zeit, eins davon ist die Grundschule Prüfening, entworfen von Twoo Architekten Köln, ein zweites das Blindeninstitut. Der junge Simon Wetzel aus dem Berliner Büro Georg Scheel Wetzel fand den überzeugenden Dreh und setzte in Nachbarschaft zum Park des Prüfeninger Schlosses eins seiner ersten Projekte um. Form und Farbe sind zwei Instrumente

gegen Uniformität und für Vielfalt im Stadtbild. Aber Farbe leidet unter Vorbehalten. Was bunt ist, definiert das Klischee gleich als „Wohnungsbau für Arme“. Dabei ergibt der Blick zurück ein ganz anderes Bild: Die Meisterhäuser des Bauhaus etwa oder Bruno Tauts Häuser im Berlin der 1920er, beides Klassiker der Baugeschichte – „die waren bunt wie noch was“.

Das Büro OFIS aus Slowenien geht mit Farbe sehr frei um. Es entwirft Sozialwohnungen, die sich über Farbe, Fenster und ausragende Flächen als Persönlichkeiten im Stadtraum präsentieren. In Portugal (Alcácer do Sal) punkten die Architekten Francisco Aires Mateus und Manuel Aires Mateus mit purer Form. Ihr Seniorenheim ist Welten entfernt von einer betulichen Klausur für Menschen am Ende des Lebens. Klare, messerscharf gekantete weiße Kuben sitzen neben Fensterschnitten. Im sonnenverhöhten Portugal ziehen sich die Fenster in tiefe Nischen zurück; das schenkt nicht nur der Fassade, sondern auch dem Zimmern Licht-Schatten-Kontraste und außergewöhnlichen Reiz. „Ich hab' zuerst gedacht, das gibt's ja nicht: So kann ein Seniorenheim aussehen“, schildert Pfab seine Reaktion. „So Aufregendes würde ich mir für Regensburg wünschen.“

**► Für Bahnbrechendes braucht es auch kraftvolle Preisgerichte**

Um die Bahn frei zu machen für Wegweisendes wie die Anlage in Portugal oder die weltberühmte Zeltform am Olympiagelände braucht es eine kraftvolle Jury. Kommunen tun gut daran, sich als Preisrichter ausgeprägte Persönlichkeiten an die Seite zu holen – wie Prof. Fritz Auer. Den Architekten, der vor 40 Jahren an dem Entwurf für München beteiligt war, erlebt Pfab heute als einen Juror mit kraftvoller Position.

In der Welterbestadt Regensburg stehen neue Wohnanlagen, die tadellos sind, aber nicht aufregend, nicht vorbildhaft, nicht zukunftsweisend. Der Gestaltungsbeirat, vor zehn Jahren installiert, wirkt positiv, aber seine Aufgabe ist noch nicht erledigt. Professor Dr. Paul Kahlfeldt aus Berlin, ist einer der fünf Architekturwächter vor Ort. „Ich liebe Regensburg als eine der schönsten Städte, die wir haben“, sagt er. Die Stadt geht sich Mühe, mit dem Instrument Gestaltungsbeirat Auswüchse zu begrenzen. „Sie schafft das auch irgendwie – aber der Gestaltungswille ist abhandeln gekommen.“ Eine Ursache liegt an neuen Hilfsmitteln. „Am Computer lässt sich alles rückwärts zeichnen. Wenn ein Grundstück länger ist, wird einfach ein Fenster dazu kopiert. Das Ergebnis ist die

Dauerwurst.“ Zu viele „Kisten mit Löchern“ macht Kahlfeldt aus. „Das hat auch was mit dem Gestaltungswillen der Kollegen zu tun. Es gibt halt wenig gute Architekten. Bei den Sitzungen denke ich mir manchmal: Mensch, so eine schöne Aufgabe! Da juckt's mich ja selbst in den Fingern.“

**► Hohe Dichte verlangt nach gut gestalteten Freiflächen**

Die hohe Dichte im Wohnungsbau stört Kahlfeldt kein bisschen, schon aus ökologischen Gründen. „Ich bin ein großer Verfechter von Dichte. Lieber etwas mehr drauf bauen, wenn schon Wasser, Strom- und Verkehrsanschluss geschaffen werden.“ Kahlfeldt propagiert, Flächen möglichst effizient zu nutzen – „aber dann bitte auch mit qualitativem Freiraum auszustatten“. In diesem Punkt trifft sich Kahlfeldt mit Regensburgs Baureferentin Christine Schimpfermann. Beim „Stadtgespräch“ von MZ und TVA, das im Rahmen der MZ-Themenwoche in Kreuzers Restaurant über die Bühne ging, betonte die Stadtplanerin: „Wo wenig Platz ist, darf auch dicht gebaut werden – unter der Bedingung, dass die Dichte einen Widerpart in großzügiger und gut gestalteter Freifläche hat.“ Lockere Bebauung – die sei in der Altstadt oder im inneren Westen nicht möglich. Aber die Stadt fordert für neue Quartiere Wettbewerbe, um Qualität zu sichern – so wie am Galgenberg. Das Quartier, entworfen vom Münchner Büro Steidle, hebt sich durch sein Farbkonzept ab von 08/15-Anlagen.

Eintöniger Wohnbau – die Tendenz ist keine Regensburger Spezialität, sagt auch Kahlfeldt. „Düsseldorf oder so sind noch langweiliger – Städte, in denen es keinen so kräftigen GBR gibt.“ Die Gestaltung pendelt sich seiner Beobachtung nach bundesweit auf unterem Niveau ein. Im Vergleich zu anderen Ländern schneide Deutschland aber immer noch sehr gut ab. Und in der Regensburger Verwaltung und Politik sei immerhin „ein großes, großes Wollen“ da. Aber hohe Güte durchzusetzen, „das ist schwierig, wenn Bauherr und Architekt nicht wollen“. Den Spielraum der Kommunen schätzt Kahlfeldt mit Blick auf das EU-Recht als gering ein. Außerdem betont er: „Architektur ist eine kulturelle Steigerung des normalen Bauens.“ Es müsse auch Durchschnitte geben, so wie es Sterneküche gibt und die Mahlzeit für den Alltag. „Das Problem ist das Ausgangsniveau“, hält Pfab dagegen und greift das Beispiel von der Sterneküche auf. „Im Vergleich zu Gelsenkirchen ist Regensburg spitze. Aber wir fangen hier halt nicht mit dem Hamburger an, sondern mit dem französischen Bistro.“



So kann ein Seniorenheim aussehen: weiße Würfel mit messerscharfen Kanten, Fenster, die sich zum Schutz vor Sonne tief ins Gebäude zurückziehen, in Alcácer do Sal in Portugal, entworfen von den Architekten Francisco Aires Mateus und Manuel Aires Mateus. Foto: Fernando Guerra, FG+SG Architectural Photography

ZWEI GESPRÄCHSPARTNER



Reinhard Pfab, Foto: MZ-Archiv

Reinhard Pfab, Architekt und Regierungsbaumeister, begleitet Projekte von Kommunen, Freistaat, aber auch Wohnbaugesellschaften und Kirche; das Volumen bewegt sich zwischen 400 000 und 180 Millionen Euro. Das Büro berät bei Vergabeverfahren und Wettbewerben. Aktuell begleitet es den Wettbewerb für das neue Bayern-Museum.



Paul Kahlfeldt, Foto: Stefan Müller

Paul Kahlfeldt, international renommierter Architekt, Professor an der TU Dortmund, Vorstand des Deutschen Werkbundes und der Internationalen Bauakademie Berlin: Er ist seit 1987 mit Petra Kahlfeldt selbstständig tätig, war von 1988 bis 1992 Büroleiter des Berliner Büros von Prof. Josef Paul Kleihues. Kahlfeldt ist Gestaltungsbeirat in Regensburg.

SO BAUEN ANDERE STÄDTE: IN SLOWENIEN, HOLLAND, GROSSBRITANNIEN UND DEUTSCHLAND



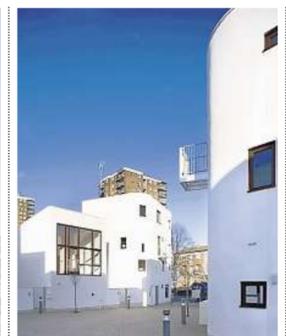
Kräftige Farbe, ausragende Fenster: ein Beispiel für zeitgenössische Architektur aus dem slowenischen Izola, geplant vom Büro OFIS aus Ljubljana, entstanden 2003 bis 2005. Der Entwurf holte den ersten Preis im Wettbewerb. Er überzeu-

gung durch ökonomische und funktionale Stärken, durch die kontrastreiche Fassade und die hohe Wandelbarkeit der Gebäudenutzung. Die Mini-Appartements sind für Fremdenverkehr und sozialen Wohnungsbau zugeschnitten.



Ein Wohnhaus für fünf Parteien in Almere Overgooi, entworfen vom niederländischen Architekturbüro Next: 1300 Quadratmeter Geschossfläche, 2008 bezogen. Das Gebäude wurde mehrfach preisge-

krönt oder für Auszeichnungen nominiert. Der Clou: Versetzte Grundrisse schenken allen Einheiten Licht aus allen Himmelsrichtungen, private Dachterrassen und eigene Eingänge.



Ein Wohnquartier im kostspieligen London, entworfen von Peter Barber, vielfach als zukunftsweisend gefeiert: Balkone, großzügige Fenster und Terrassen erheben sich über dem Straßenraum.



Wohnhäuser in München Riem, entworfen von Bucher-Beholz Gaienhofen, 2009 bis 2011 entstanden als Projekt von „Bauen in der Gruppe“, ausgezeichnet mit dem Deutschen Holzbaupreis. Die Anlage ist flexibel, innovativ, familiengerecht und

ökologisch, ausgelegt auf insgesamt 24 Einheiten, als Stadthäuser mit individuellem Gartenraum und geschütztem Eingangshof. Die Grundrisse sind frei und individuell planbar. Im Vordergrund steht ein intensiver Außenraumkontakt.



Das Wohnquartier am Galgenberg, entworfen von Steidle Architekten München. Regensburg gewann mit dem Projekt auf dem ehemaligen Brauereigelände Thurn und Taxis einen Preis beim bundesweiten Wettbewerb „Mehr Farbe wagen“, als eine

von vier Kommunen. 1000 Bewerbungen waren eingegangen. Ein Ziel der Aktion: Aufklärung über die soziale Bedeutung von Farben im öffentlichen Raum. Das Farbkonzept des der Berliner Künstler Erich Wiesner überzeugte die Jury.

WWW.MITTELBAYERISCHE.DE

facebook -Thema

Die Wohnanlagen ähneln sich. Wie gefallen euch die Neubauten?

- Reaktionen:**
- „Bezahlbar müssen sie sein, das ist alles, was zählt.“ Raphael
  - „Greulich ... Aber mir ist's wurscht, ich würd nie wieder in der Stadt wohnen wollen.“ Chris
  - „Hauptsache, es gibt welche. Diese ewige Jammerei.“ Andi
  - „Man muss heute froh sein, wenn überhaupt Mietwohnungen gebaut werden, für die die Preise einigermaßen erschwinglich sind.“ Werner
  - „Regensburg = Würfelhausen ... das sag ich seit Jahren.“ Birgit
  - „Und wer bekommt die bezahlbaren Wohnungen? Das brauchen wir gar nicht groß fragen. Ich als Alleinerziehende jedenfalls nicht!“ Christine
  - „Für die üblichen Mieten könnte man statt Betonbunkern auch traditionell Stein auf Stein bauen. Die Gebäude wären dann nicht nur menschenfreundlicher, sondern würden auch Jahrhunderte überdauern statt nur 30 oder 40 Jahre. Man hat nichts aus den Bausünden der 60er und 70er gelernt – zum Glück steht wenigstens die Altstadt weitgehend unter Unesco-Schutz (die alte steinerne Jugendherberge, die man gegen einen flüchtigen Betonbau ersetzen will, leider nicht).“ Andreas
  - „Ist das Problem beim Wohnungsbau neuerdings die mangelnde Kreativität?“ Robert
  - „Wie die aussehen? Ein reines Luxusproblem. Bezahlbar ist die oberste Priorität.“ Tobi
  - „Ich finde die Architektur trotz der Farben eher monoton.“ Maria
  - „Laangweilig! Sieht wirklich alles viel zu einheitlich aus, mir fehlt da auch der architektonische Mut.“ Anne
  - „Bei euch geht dann das Gejammer los, wenn ihr drin seid!“ Martin

Diskutieren Sie mit der Online-Redaktion der MZ unter facebook.com/mittelbayerische

WWW.MITTELBAYERISCHE.DE

Internet-Umfrage

Die Immobilienpreise befinden sich auch in Regensburg derzeit auf einem wahren Höhenflug. Wird diese rasante Entwicklung auch künftig anhalten oder ist das Ende der Fahnenstange bald erreicht?

75,4 % Ja. Aufgrund der großen Nachfrage wird sich daran so schnell nichts ändern. Die Preise bleiben weiter oben.

24,6 % Nein. Der Markt ist am Limit. Die Preise für Immobilien werden fallen und auch die Mieten werden in der Folge wieder sinken.

Stand: Mittwoch, 18 Uhr

MORGEN IN DER MZ

GÜNSTIGE WOHNUNGEN Mieterbund fordert größere Anstrengungen

In der Stadt fehlen bezahlbare Wohnungen für Durchschnittsverdiener, die sich kein Eigentum leisten können, für Einkommensschwache und Alleinerziehende. Die Stadtbau, bei der jeder zehnte Regensburger wohnt, errichtet in mehreren Vierteln günstige Wohnungen. Der Mieterbund hält das für zu wenig und kritisiert die Stadtochtochter als unsozial. Sie solle mehr bauen und nicht so viel verkaufen. Außerdem fordert der Mieterbund einen städtischen Fördertopf.