

## *An der Elbe misslingt die Konversion...*



*Ein buntes Parkhaus als Reverenz vor Bruno Taut, dem Architekten bunter Genossenschaftshäuser in Magdeburg – in einem nicht genossenschaftlich bebauten Neubau-Quartier. Wie passt das zusammen?*

Foto: Archiv GWG Reform eG

Auch die Bebauung des ehemaligen Elbbahnhofs in Magdeburg ist alles andere als ein Geniestreich. Auf dem Gelände eines brachgefallenen Güterbahnhofs nahe dem Stadtzentrum, zwischen einem Gründerzeitviertel und dem Ufer der Elbe, durften private Bauherren Ein- und Mehrfamilienhäuser (hinten links) anhäufen. Statt große Wohnblocks vorzuschreiben, die die Gebäude aus der Gründerzeit spiegeln, ließ die Stadt Einzelbauten zu, die den Stadtrand ins Zentrum der Stadt holen. Statt einer – nicht billigen – Tiefgarage entstand ein billiges, oberirdisches Parkdeck, hinter dem niemand bauen will – es bleibt Brache übrig. So sieht ein doppeltes städtebauliches Desaster aus...



*Siedlung statt Blockrandbebauung: Die innenstadtnahe Lage wurde so locker bebaut wie eine Stadtrandlage – aus Angst, ein urbanes Quartier an dieser Stelle nicht vermarkten zu können?*

Foto: Reipsch & Mischok GbR Architekten und Ingenieure



Foto: Eroll Popova – Foto wurde vom Autor verändert

Das Wohnhaus rechts (s. roter Pfeil) mit seinem üppig bemessenen Garten ist – anders als die Mehrzahl der Häuser des Neubauquartiers, die nach Osten, zur Elbe, zeigen – nach Süden ausgerichtet und passt in die verdichtete Innenstadt wie ein Puff in einen Kurort. Dasselbe gilt für das Haus in der Bildecke rechts unten, welches nach Westen ausgerichtet ist und mit einem Swimming-Pool (!) in einem noch üppiger bemessenen Garten aufwartet. Offenbar ließ der Bebauungsplan jede Menge Wildwuchs zu. Solche unschönen Dinge passieren, wenn sich eine Stadt aus der Verantwortung stiehlt, auf ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren bzw. einen Masterplan verzichtet und nur ein paar neue Straßen anlegt. Die Stadt hätte das Areal selbst erwerben, entwickeln und vermarkten müssen, so wie es aktuell Kaiserslautern [beim Pfaff-Quartier](#) tut.

Einer städtebaulichen Bankrotterklärung gleich kommt die fehlende Abschlussbebauung vis-à-vis dem Gründerzeitquartier (s. weißer Pfeil). Die Raumkante entlang der Straße im Mittelgrund bleibt deshalb ungeschlossen, weil der Bebauungsplan nur Wohnungen zulässt. Weil aber an der stark befahrenen Durchgangsstraße niemand wohnen will, wird dort auch nicht gebaut. Der Bebauungsplan müsste so geändert werden, dass entlang dieser Straße und entlang der Stichstraße vorn in der Bildmitte zum Beispiel ein zweiflügliger Büro- und Wohnriegel mit Gewerbe im Erdgeschoss erlaubt wäre. An der Ecke wäre ein Turm denkbar, als Landmarke des neuen Stadtteils, der die Monotonie der niedrigen Höhen durchbricht. Warum nicht entlang der Durchgangsstraße [den Blob-Tower](#) eines einheimischen Architekturbüros realisieren, der beim Wettbewerb für den Neubau der Stadtwerke an der Ernst-Reuter-Allee das Nachsehen hatte? Dieser sensationelle Bau könnte die überregionale Bekanntheit Magdeburgs steigern. Doch die Kosten der Blob-Architektur und das immer noch relativ niedrige Mietniveau der Landeshauptstadt machen solche Gedanken wohl zum Wunschdenken. Der Turm ist außerdem nicht deutsch genug – kurvig statt eckig, zu sehr Colani, zu wenig Kleihues.





Hier geht nur wohnen – von dem für Quartiere so wichtigen Nutzungsmix wollten die städtischen Planer offenbar nichts wissen. Doch das Fehlen von Gewerbeimmobilien bedeutet: keine Erwerbstätigen, die in der Innenstadt essen und einkaufen gehen. Ein reines Wohnghetto heißt nicht nur kein Leben

im Quartier, sondern auch kein neues Leben für das Stadtzentrum. Schade auch, dass außer einem Rest Schienen mit Prellbock an der Elbuferpromenade nichts an den ehemaligen Güterbahnhof erinnert. Es wird keine Geschichte erzählt, die eine Brücke von den neuen zu den alten Nutzern des Ortes schlägt. Diese historische Beziehungslosigkeit des Quartiers passt zu seiner räumlichen Beziehungslosigkeit hinsichtlich des benachbarten Gründerzeitviertels, dessen dichte Bebauung kein Vorbild war. Der neue Stadtteil enthält daher weniger Neubürger und weniger Wirtschaftskraft als möglich gewesen wäre.



*Solche Mehrgeschosser, wie sie in der Turmschanzenstraße in Magdeburg entstehen, hätte man sich auch für den Elbbahnhof gewünscht.*

Visualisierung: Wohnungsbaugenossenschaft Stadt Magdeburg von 1954 eG

Hoffungstreif am Horizont ist das Vorhaben eines Privatmannes, der auf einem der letzten freien Grundstücke ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem Theater plant. Die ungewöhnliche Mischung könnte das Quartier beleben und dem „Stadtplatz“ an der Elbe – in Wahrheit nur das Ende einer Sackgasse – die endgültige Fassung geben. Zuvor müsste aber der Bebauungsplan geändert werden.



*...an der Donau gelingt sie.*



*Die Gestaltung des Nordbahnhofviertels in Wien zeigt, wie es besser geht: urbane Wohnblöcke statt spießiger Einzelhäuser, eine Vielfalt von Funktionen, die das Quartier zum Lebensquartier macht, solide und nachhaltige Materialien, das heißt keine billig wirkenden Wohnungen – selbst da, wo diese preisgedämpft sind –, und zudem Hochhäuser, die Fläche sparen und dem „Grätzl“ ein vertikales Gesicht geben. Die Hochpunkte werden vor allem von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet und enthalten sowohl frei finanzierte als auch preisgedämpfte und geförderte Mietwohnungen. Im sozialen Wohnungsbau ist Österreich trainiert seit Kaisers Zeiten und verbindet Gemeinnützigkeit sogar mit schicken Hochhäusern – hierzulande bisher kaum erprobt. Anders als in Berlin gilt in Wien nicht: „Bauen ist böse“ (zu teuer, eitel, klimaschädlich), sondern: „Bauen ist die Lösung“. Daher funktioniert das Bauen hier so gut und löst so viele Probleme.*

Foto: Promenade-dewiki, Creative Commons, [CC BY-SA 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)



*Erhöht logieren muss nicht teuer sein, wenn der Hochsitz in Wien steht. Die Kreativität und Vielfalt der Fassadengestaltung von Jedermanns-Wohnungen zeigt, dass Architektur hier immer wieder Soziales und Ästhetisches, Leistbarkeit und höchste Wohnqualität vereint, sprich: ideale Normalität hervorbringt. Beispielhaft dafür ist Harry Glücks legendärer Wohnpark in Alsergrund – „Wohnen wie die Reichen für alle“ –, in dem die zufriedensten Mieter von ganz Wien leben.*

Visualisierungen: ÖVW, EGW Heimstätte/Wiener Städtische, Sozialbau AG





*Wäre in Deutschland ein sozialer Brennpunkt, ist aber Österreichs größtes Altenheim: der Wohnpark Alterlaa im Süden der österreichischen Hauptstadt, mit dem Harry-Glück-Park zwischen den terrasierten Hochhausriegeln. Hier gelang die Fusion von Sozialismus – siehe das Motto oben – und Kapitalismus: Keine Planwirtschaft, sondern die individuelle Vision eines Planers kreierte den Komplex, der von einem privatwirtschaftlich agierenden Unternehmen der Stadt realisiert wurde.*

Foto: Thomas Ledl, Creative Commons, [CC BY-SA 3.0](#)



*Im „Paradies für analoge Menschen“ ist nicht nur das Baden hoch über der Erde in der Miete inbegriffen. Die Bewohner dieses 1985 fertiggestellten Wiener Unikums sind mehrheitlich Ureinwohner der ersten Stunde und inzwischen (höchstwahrscheinlich) glückliche Rentner. Kann das Warten auf den Tod komfortabler sein? In deutschen „Seniorenresidenzen“ sicherlich nicht.*

Bild: Mischief Films/Klemens Koscher