An der Elbe misslingt die Konversion…

Foto: Immobilien Gartenstadt-Kolonie Service GmbH

Auch die Bebauung des ehemaligen Elbbahnhofs in Magdeburg ist alles andere als ein städtebaulicher Geniestreich. Auf dem Gelände eines brachgefallenen Güterbahnhofs nahe dem Stadtzentrum, zwischen einem Gründerzeitviertel und dem Ufer der Elbe, durften private Investoren Ein- und Mehrfamilienhäuser (hinten links) anhäufen. Anstatt die Lage mit großen Wohnblocks, die die Gebäude aus der Gründerzeit spiegeln, zu verdichten, ließ man Einzelbauten zu, die den Stadtrand ins Zentrum der Stadt holen. Zur Verhunzung trägt das prominent platzierte Parkhaus bei, hinter dem niemand bauen will – es bleibt Brache übrig (und das Parkhausdach bleibt ökologisch ungenutzt).

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.de

Foto: Eroll Popova

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 stattdessen nur ein paar Stichstraßen anlegt. Die Stadt hätte Grundstücke selbst erwerben und an institutionelle Investoren – die städtische Wohnungsbaugesellschaft, Wohnungsgenossenschaften, kommerzielle Immobilienunternehmen – veräußern müssen.

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 zum Wunschdenken. Der Turm ist zudem nicht deutsch genug – kurvig statt eckig, Colani statt 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 alten Nutzern des Ortes zu den neuen schlägt. Diese historische Beziehungslosigkeit des Quartiers passt zu seiner räumlichen Beziehungslosigkeit hinsichtlich des benachbarten Gründerzeitviertels, dessen dichte Bebauung nicht als Vorbild diente. Der neue Stadtteil enthält daher weniger Neubürger und weniger Wirtschaftskraft als möglich gewesen wäre.

Solche Mehrgeschosser, wie sie eine Wohnungsbaugenossenschaft an anderer Stelle in Magdeburg baut, hätte man sich auch für den Elbbahnhof gewünscht. Bild: wbg1954.de

Hoffnungsstreif am Horizont ist das Vorhaben eines Privatmannes, der auf einem der letzten freien Grundstücke ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem Theater plant. Dieses könnte das Quartier beleben und dem sogenannten „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 Nordbahnviertels in Wien zeigt, wie es besser geht: urbane Wohnblöcke statt 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 noch Hochhäuser, die Fläche sparen und dem „Grätzl“ ein vertikales Gesicht geben. Die Hochpunkte werden hauptsächlich 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 auch mit teuren Hochhäusern – in deutschen Metropolen bisher kaum erprobt. Im Gegensatz zu Berlin gilt in Wien nicht: „Bauen ist böse“, sondern: „Bauen ist die Lösung“. Daher funktioniert das Bauen hier auch so gut und löst so viele Probleme.

Foto: Promenade-dewiki/CC BY-SA 4.0

Erhöht logieren muss nicht teuer sein – wenn der Hochsitz in Wien steht. Bilder: ÖVW, EGW Heimstätte/Wiener Städtische, Sozialbau AG