

Projektbericht

Kasernen-Konversionen – Schließung schafft neue Räume“ (KaKo)



Im Auftrag der Magistratsabteilung 50 (Wohnbauforschung) der Stadt Wien

Technische Universität Wien
Department für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung
Fachbereich Soziologie

Prof. Dr. Jens S. Dangschat
DI Vera Baumgartl
Dezember 2007

INHALT

KURZFASSUNG	3
1. AUFGABENSTELLUNG UND VORGEHENSWEISE	4
2. KASERNEN-KONVERSION – NEUE RÄUME ERSCHLIESSEN	4
2.1 Das Herausbilden „kompakter“ städtebaulicher Strukturen	5
2.2 Das Entwickeln neuer Formen des Verwaltungshandelns (<i>governance</i>)	6
2.3 Die Unterstützung zivilgesellschaftlicher Strukturen und Prozesse (<i>empowerment</i>)	8
3. FALLBEISPIELE	9
4. ERHEBUNGEN	21
5. ERFAHRUNGEN	23
5.1 Rolle der Stadtverwaltungen	23
5.2 Baugruppen	29
5.3 Baugruppen oder Bauträger	30
5.4 Soziale Infrastruktur	31
5.5 Erfahrungen der neuen BewohnerInnen	31
5.6 Explizite Ratschläge für Wien	35
6. SCHLUSSFOLGERUNGEN	37
LITERATUR	38
ANHANG 1	A 1
Durchgeführte Interviews	

KURZFASSUNG

Ziel des Projektes „**Kasernen-Konversionen – Schließung schafft neue Räume**“ (KaKo) ist, Erfahrungen aus Umwandlungen von Gebäuden und Freiräumen auf ehemaligen Kasernengeländen zusammen zu tragen, um diese Erkenntnisse in künftigen Konversionen in Wien anzuwenden (auch erweiterbar für andere Projekte im *brownfield development*). Bei der Auswahl der Analysebeispiele wurde ein besonderer Wert auf solche Erfahrungen gelegt, bei denen zumindest in Teilen die alten Baubestände einer neuen Bedeutung zugeführt wurden. Weiter wird nicht nur auf die Um- und Neunutzungen der Kasernengelände im engeren Sinne geachtet, sondern auch auf die Einbindung in den Stadtteil / das Grätzel. Dahinter steht die These, dass die alten Baustrukturen gerade solche Nutzungen ermöglichen, die zum einen neue Wohnformen umsetzen lassen resp. neue Formen des Wohnens und Arbeitens zulassen und zum anderen in den Stadtteil hinauswirken.

Um diese Ziele zu erreichen, wurden im deutschsprachigen Raum Recherchen vorgenommen. Aufgrund eines Kriterienkataloges wurden „gute Beispiele“ in Münster, Fürth, Karlsruhe, Tübingen und Freiburg ausgewählt dort insgesamt 22 ExpertInnen-Interviews mit VertreterInnen der Verwaltung, der Wohnungswirtschaft, mit ArchitektInnen und BewohnerInnen durchgeführt.

Um zu innovativen Lösungen zu gelangen, wie beispielsweise die Wohnungsversorgung von Haushalten auch mittlerer Einkommen, die Förderung von Gemeinschaften, das Wecken von Privatinitiative im Wohnumfeld, neuen Wohn- und Wohn-Arbeitsformen einen Raum zu geben und verstärkt Nutzungsgemischte, vollwertige Stadtteile zu entwickeln, sind die folgenden Punkte (im Idealfall alle gleichzeitig) zentral:

- Eine deutliche, konsequente und hoch angesiedelte politische Strategie und Entscheidung (starkes politisches Bekenntnis).
- Personen in der Verwaltung und unter den (ersten) BewohnerInnen, die konsequent ihre Linie verfolgen (auch gegen die anfängliche Skepsis von Banken, Verwaltungen und Kommunalpolitik).
- Eine aktive Stadtverwaltung, die als Developer auftritt, ausschließlich an End-Nutzende verkauft und die Planwertgewinne ins Quartier re-investiert (für temporäre Nutzung, soziale Infrastrukturen, Anreiz-Systeme für privat(wirtschaftlich)es Engagement etc.).
- Die Umsetzung der strategischen Ziele der Stadtverwaltung, d.h. beispielsweise der funktionale Mix, die städtebaulichen Zielsetzungen und das Betreiben von Einrichtungen wird über Städtebauliche Verträge (Anteil an Gewerbefläche pro Gebäude, Verzicht auf Pkw resp. Parkierungsregulierungen) maßgenau geregelt; das Planungsrecht setzt nur den formalen Rahmen (teilweise Verzicht auf Masterpläne zu Gunsten einer Prozessbeschreibung).
- Eine deutliche Absage an Bauträger-Modelle zu Gunsten der Förderung von Baugemeinschaften und Klein-Genossenschaften (kostengünstiger (damit werden auch niedrigere Einkommen erreicht), städtebaulich und architektonisch vielfältiger, gemeinschaftsförderlicher, nachhaltiger).

Und: Die Projekte brauchen – insbesondere am Anfang – mehr Zeit und Geduld als erwartet und erhofft.

1. AUFGABENSTELLUNG UND VORGEHENSWEISE

Das Projekt „**Kasernen-Konversionen – Schließung schafft neue Räume**“ (**KaKo**) wurde von der Magistratsabteilung MA 50 (Wohnbauforschung) an das Department Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung, Fachbereich Soziologie (ISRA) der TU Wien vergeben und mit dem Wohnfonds Wien in der Zielsetzung koordiniert. Ziel des Projektes ist es, Erfahrungen aus bisherigen Umwandlungen von Gebäuden und Freiräumen auf ehemaligen Kasernengeländen zusammen zu tragen, um diese Erkenntnisse in künftigen Transformationen in Wien anzuwenden. Bei der Auswahl der Analysebeispiele wurde ein besonderer Wert auf solche Erfahrungen gelegt, bei denen zumindest in Teilen die alten Baubestände einer neuen Bedeutung zugeführt wurden. Weiter wird nicht nur auf die Um- und Neunutzungen der Kasernengelände im engeren Sinne geachtet, sondern auch auf die Einbindung in den Stadtteil / das Grätzel. Dahinter steht die These, dass die alten Baustrukturen gerade solche Nutzungen ermöglichen, die zum einen neue Wohnformen umsetzen lassen resp. neue Formen des Wohnens und Arbeitens zulassen und zum anderen in den Stadtteil hinauswirken. So können neue, das Grätzel bereichernde Funktionen angesiedelt werden („neue Räume schaffen“), d.h. aus den ehemaligen „Löchern“ im Siedlungs-, Nutzungs- und Sozialgefüge kann eine neue „Kraftquelle“ für das Herausbilden eines *territorialen Kapitals* werden (vgl. Camagni 2007, Dangschat 2007a, Läßle & Walter 2007).

*Umwandlung unter
Bestandssicherung*

Ausstrahlung ins Grätzel

Um diese Ziele zu erreichen, wurden im ersten Schritt im deutschsprachigen Raum Recherchen nach „guten Beispielen“ vorgenommen (Literaturanalyse, Internet-Recherche und telefonische Recherche-Interviews). Im zweiten Schritt wurde ein Kriterienkatalog entwickelt, um „Best Practise“-Beispiele nach möglichst vielen Kriterien für die eingehende Analyse auszuwählen. Dieser Schritt wurde mit der Auftraggeberin und dem Wiener Wohnfonds durchgeführt und hatte sechs Kasernen in fünf Städten für eine eingehende Vor-Ort-Analyse zum Ergebnis. Im dritten Schritt wurden in Münster, Fürth, Karlsruhe, Tübingen und Freiburg insgesamt 22 ExpertInnen-Interviews mit VertreterInnen der Verwaltung, der Wohnungswirtschaft, mit ArchitektInnen und BewohnerInnen durchgeführt. Im vierten Schritt wurden die Interviews transkribiert und analysiert sowie die Erkenntnisse daraus in den vorliegenden Endbericht eingearbeitet.

Vier Schritte zum Ergebnis

2. KASERNEN-KONVERSION – NEUE RÄUME ERSCHLIESSEN

Seit dem Ende des COMECON in den Jahren 1989/1990 haben sich die militärischen Strategien in Europa grundlegend gewandelt. Aufgrund dieser veränderten geopolitischen Lagen wurden an vielen Standorten Kasernengelände überflüssig und erforderten Überlegungen zu einer neuen Nutzung. Da parallel zu diesen

Entwicklungen in den Städten auch Industrie-, Gewerbe- und Verkehrsflächen brachfielen, stehen diese Herausforderungen im Rahmen umfangreicherer Überlegungen, diese *brownfields* einer neuen Verwendung zuzuordnen („Zweite Gründerzeit“) (vgl. Feldtkeller 2001). Überlegungen zur Nachhaltigkeit führen nicht nur dazu, diese meist gut erschlossenen Gelände in die bestehenden Siedlungs- und Nutzungsstrukturen einzugliedern, sondern auch dazu, die bestehende Bausubstanz möglichst zu erhalten. Sie sollten daher von vornherein nicht als „störend“ empfunden werden, sondern es sollte deren Potenzial für neue Wohn- und Wohn-Arbeits-Formen beachtet werden.

Kasernen-Umwandlung als Teil von brownfield development

In der Diskussion um Strategien und Praktiken der *brownfield*-Entwicklung werden immer wieder die folgenden vier Schwerpunkte genannt:

- Das Herausbilden „kompakter“ städtebaulicher Strukturen,
- das Entwickeln neuer Formen des Verwaltungshandelns (*governance*),
- das Einbinden von stadtteilbezogenen Wirtschaftsbetrieben und
- die Unterstützung zivilgesellschaftlicher Strukturen und Prozesse (*empowerment*).

Damit wird die Umwandlung ehemaliger Kasernengelände in eine allgemeine Diskussion um die Um- und Neu-Gestaltung des Dreiecks aus Staat, Wirtschaft und Gesellschaft im Rahmen des Übergangs vom Fordismus zum Post-Fordismus gerückt (s. Abb. 1; vgl. Amin 1994, Esser & Hirsch 1994, Mayer 1996, Jessop 2000, Pirhofer 2005, Dangschat 2007). In den politischen Wissenschaften wird dieser Wandel als Übergang vom *government* zur *governance* beschrieben (vgl. Harvey 1989, Mayer 1990, Heinelt & Mayer 1997, Cars et al. 2002, Lange & Schimank 2004, Hamedinger et al. 2008), d.h. als Ergänzung des bestehenden Regelsystems durch neue Formen der Einbindung von Ideen, des Aushandelns von Interessen und der Entscheidungsfindung. In den Verwaltungswissenschaften und der Organisations-Soziologie spricht man vom *new public management* (vgl. Naschold & Bogumil 1998, KGSt 1993, Healey et al. 1995, Bogumil 1997), während man in der Raumplanung von „neuen Planungskulturen“ ausgeht (Alexander 1995, Fainstein 2000, Innes & Boher 2000, Salet & Faludi 2000, Fürst & Ritter 2005, Klotz & Frey 2005, Streich 2005, Albrechts 2006, Durth 2007, Dangschat et al. 2008).

Fordismus-Post-Fordismus-Übergang

From government to governance

New public management

2.1 Das Herausbilden „kompakter“ städtebaulicher Strukturen

Die aktuellen städtebaulichen Leitbilder haben sich mittlerweile von denen, die den Fordismus bestimmt haben („Aufgelockerte und Gegliederte Stadt“, „Autogerechte Stadt“), deutlich entfernt und teilweise ins Gegenteil verkehrt (vgl. Becker et al. 1999). Waren ursprünglich die Mengen der Autos sowie die regelhaft auftretenden Staus eher eng lokalisierbare Erscheinungsformen (die durch ein Ausbau der Verkehrswege „gelöst“ wurden), so trat mit der wachsenden Inanspruchnahme des suburbanen Raumes das Problem der Versiegelung und

des *urban sprawl* als ein regionales resp. alle Stadtagglomerationen betreffendes Phänomen hervor. Ziel von Raumordnung und Regionalplanung war es nun, die Siedlungsentwicklung zu steuern (durch Achsen- und Grüngürtel-Modelle). Erst steigende Rohölpreise, aber auch eine Einsicht darin, dass die Kommunen nur bedingt unabhängig und in Konkurrenz zueinander Siedlungsflächen ausweiten sollten, führte zu Konzepten der Entwicklung von Stadtregionen nach überlokalen Interessen („dezentrale Zentralisierung“; vgl. Bose 2001).

Die Einsicht in die Ursachen zunehmender CO₂-Belastung, in den anthropogenen Anteil am *global warming*. In die Endlichkeit fossiler Treibstoffe haben u.a. dazu geführt, die Siedlungsentwicklung immer stärker und wirksamer unter Kriterien der Nachhaltigkeit zu stellen. Dazu gehören insbesondere auch die Wieder-Nutzung von ehemaligen Industrie-, Gewerbe-, Verkehrsflächen und Kasernengeländen im Allgemeinen und die Wiederverwendung bestehender Gebäude im Besonderen.

Das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ gibt der Binnenentwicklung Priorität vor der Entwicklung „auf der grünen Wiese“, unterstützt eine nutzungsgemischte Stadtstruktur (nachdem die Moderne durch monofunktionale Gelegenheitsstrukturen gekennzeichnet war) und stellt die Mehrfachnutzung der Grundstücke in den Mittelpunkt. Ziel ist es, Verkehr zu vermeiden (insbesondere des MIV) und die Lebensqualität der Mikrostandorte durch Wohnumfeldverbesserungen über ein breites Nutzungsangebot zu erhöhen.

„Stadt der kurzen Wege“ und der Erhalt der Bausubstanz

Auch wenn ein funktionaler Mix nicht notwendigerweise bedeutet, dass die gleichen Menschen an diesen Orten wohnen, arbeiten, einkaufen und ihre Freizeit verbringen, so ist diese Trendumkehr sicherlich dafür bedeutsam, die Kernstädte wieder attraktiv zu machen – in Freiburg ist es durch den Umbau der Kaserne in Vauban nicht nur gelungen, die Abwanderung in das suburbane Umland zu stoppen, sondern in sein Gegenteil umzukehren: *„Es ist also gelungen, nicht nur Bewohner in Freiburg zu halten, sondern sogar Rückzüge zu bewirken. Durch die Entwicklung eines urbanen neuen Stadtteils, der relativ verdichtet ist und eine gute Infrastruktur bietet. So sind teilweise Leute zugezogen, die vorher zwei Autos brauchten und jetzt die Möglichkeit haben, ganz auf ein Auto zu verzichten! Weil die Kinder hier nicht mehr wegen jeder Flötenstunde sonstwo hin gefahren werden müssen. Damit hatte Freiburg zu diesem Zeitpunkt eine Vorreiterrolle, als nachhaltige Stadtentwicklung noch nicht in aller Munde war.“* (Thomas Fabian, Stv. Leiter Stadtplanungsamt Freiburg).

Kasernenumwandlung kann die Abwanderung ins Umland stoppen

2.2 Das Entwickeln neuer Formen des Verwaltungshandelns (*governance*)

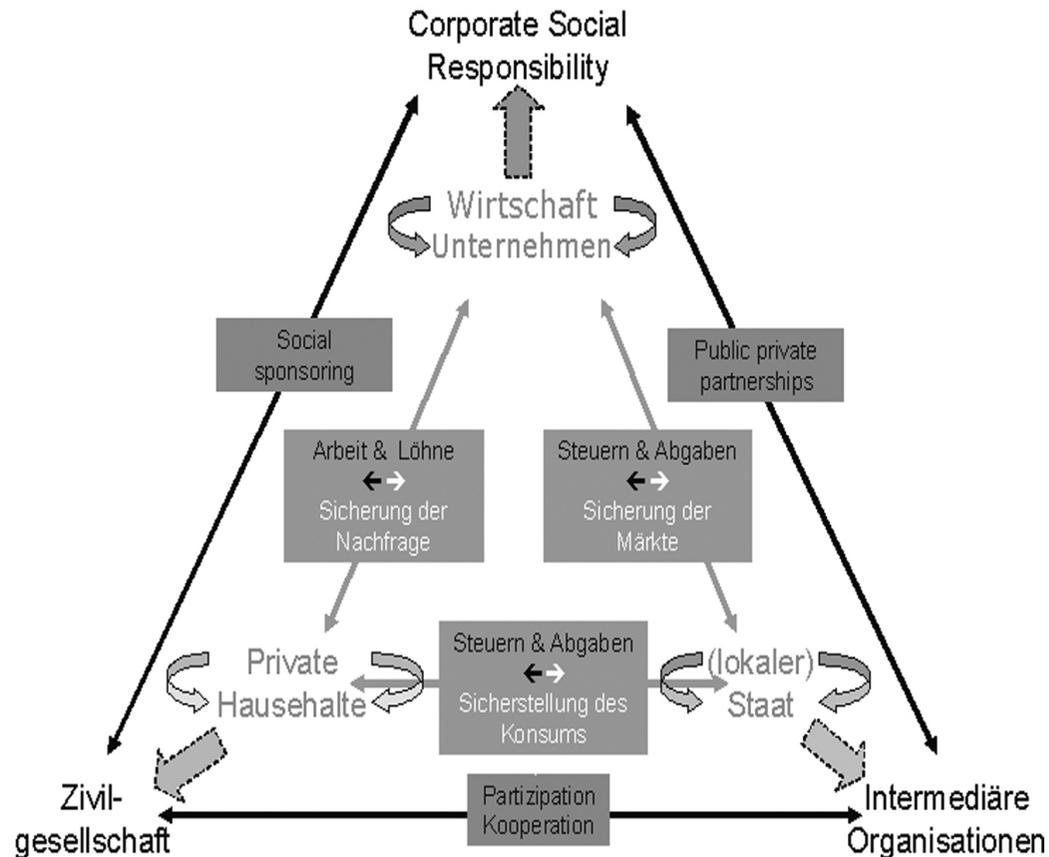
Die neuen städtebaulichen Leitbilder sind zudem von neuen Formen des Verwaltungshandelns begleitet. Die Planende Verwaltung sieht sich nicht mehr allein verantwortlich oder ursächlich für die Entwicklung der Raum- und Siedlungsstrukturen, sondern als einer, wenn auch meistens der hauptsächliche player im „Monopoly der Standortvergabe und -entwicklung.“

„new urban governance“ erfordert neue Formen des Aushandelns von Interessen – die Kasernenumwandlung kann ein Gebiet für Pilotprojekte sein

Gemäß der Abb. 1 wird die veränderte Rolle „des (lokalen) Staates“ deutlich: Er ist zunehmend auf PartnerInnen angewiesen (von public private-partnerships mit Unternehmen bis hin zu kooperativen Prozessen mit

NGOs oder Bürgerinitiativen). Damit gewinnen die (professionelle) Kommunikation und partizipative Elemente eine zunehmend bedeutsame Rolle in der Stadt- und Raumplanung. Damit wandelt sich der (lokale) Staat auch von einer kontrollierenden und ausführenden zu einer ermöglichenden und unterstützenden Institution.

Abbildung 1: Der Übergang vom fordistischen (innen) zum postfordistisches Dreieck (außen) aus Staat-Unternehmen-Gesellschaft



(Quelle: Dangschat 2008: 47)

2.3 Die Unterstützung zivilgesellschaftlicher Strukturen und Prozesse (*empowerment*)

Die Ausweitung der Bildungszeiten, der veränderte urbane Arbeitsmarkt, aber auch die Zunahme der städtischen Gruppen, die mit niedrigen Einkommen ausgestattet sind, sowie die ‚stayer‘ erhöhen die allgemeine Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum (vgl. Dangschat 2007b). Damit überlagern sich die traditionelle Nachfrage durch die sog. „A-Gruppen“ (Arme, Alte, AusländerInnen), mit denen der neuen „B-Gruppen“ (Bobos, Bessergestellte, Bonzen) (vgl. Florida 2002). Im Angebot stehen auf der einen Seite Rest-Kategorien des kostengünstigen Wohnungsmarktsegmentes, das durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen schrittweise verkleinert wird, auf der anderen Seite haben Mikro-Standortverbesserungen, Wohnungssanierungen, Dachgeschoss-Ausbauten, Hofentkernungen und -begrünungen sowie Privatisierung des attraktiven gründerzeitlichen Bestandes zu einer deutlichen Anhebung der Wohnqualität der innerstädtischen Quartiere geführt. Zudem wurde das innerstädtische ‚brownfield‘ entdeckt: alte Fabrik- und Lagergebäude werden aufwändig modernisiert und für ‚loft living‘ und ‚loft working‘ hergerichtet (vgl. Zukin 1995).

Damit richtet sich die Nachfrage der „neuen Dienstleistenden“ nicht nur auf die traditionell bürgerlichen Gründerzeitviertel, sondern es drängt die etablierte und obere Mittelschicht auch in die traditionellen funktional heterogenen Arbeitergebiete und hier insbesondere in ehemalige Gewerbe- und Industriegebäude. Sie setzen dort die sog. Gentrificationprozesse in Gang, die ökonomische Aufwertung der Standorte durch eine der Lagerrendite angemessene Neu-Nutzung (Revitalisierung) und zugleich eine kulturelle Umwertung entsprechend ihrer Karriere- und Arbeitsauffassungen sowie der neuen Konsummuster (vgl. Dangschat 2003). Diese Aufwertungen – von den VertreterInnen des lokalen politisch-administrativen Systems in der Regel stark unterstützt – führen zu einem zu Verdrängungsprozessen durch die Umwandlung in Eigentumswohnungen, Wertsteigerungen des Wohnungsbestandes und entsprechende Marktmieten und zum jedoch zu Konflikten um die „Kultur des Ortes“, der bislang von älteren, langjährigen BewohnerInnen und von Zugewanderten über zwei bis drei Generationen geprägt wurde.

Aus den Spannungen zwischen Alteingesessenen, Pionieren und Gentrifiern können sich jedoch auch neue Formen zivilgesellschaftlicher und unternehmerischer Qualität bilden (vgl. Läßle & Walter 2007). Ob dieses so ist, ist jedoch kaum eine Frage von Wohnbau- und Infrastrukturen oder von Sozialstrukturen; es kommt vielmehr darauf an, wie die intermediären Faktoren – gruppenübergreifende Akzeptanz und Kontakte, die lokale soziale und politische Kultur, die Möglichkeit zur Partizipation an der Lösung lokaler Probleme etc. – wirksam sind (vgl. Dangschat 2007a, 2007c).

Wenn vor Ort die Vernetzung der Wir-Ressourcen unterschiedlicher Milieus und Netzwerke (*strong ties*) über die oftmals trennenden Grenzen unterschiedlicher Milieus und Lebensstile (*weak ties*) hinweg in Verbindung gebracht werden können, dann entsteht nicht nur ein unternehmerischer Vorteil und eine „kreative Kultur“, es können sich auch neue „Erfindungen des Sozialen“ ergeben, mit denen – entsprechend des flexiblen Postfordismus – man besser in der Lage ist, die Risiken eines Teils der prekarierten urbanen Gesellschaft aufzufangen und klein zu arbeiten (vgl. Camagni

Die Wieder-In-Wert-Setzung innerstadtnaher Standorte unterstützt zum einen Gentrification-Prozesse, zum anderen entstehen neue zivilgesellschaftliche Strukturen und „kreative Milieus“

Nicht soziale Strukturen sind relevant, sondern soziale Prozesse

Stärkung der ‚weak ties‘, d.h. der gruppenübergreifenden sozialen

1995, Dangschat 2006b, Läßple & Walter 2007). In diesen Vierteln ist der Grad der Identifikation der BewohnerInnen mit „ihrem Kiez“ sehr hoch. Gerade diese „intermediären Faktoren“ sind es, die sowohl für die neuen Unternehmen der ‚creative industries‘ wie auch der neuen Nachfragenden am innenstadtnahen Wohnungsmarkt von zentraler Bedeutung sind. Neben physischer Nähe und Erreichbarkeit sind also vor allem die ‚social relations‘ relevant.

Kontakte

‚creative industries‘ als wichtige Nutzer des Bestandes

Dieses „soziale Kapital“ (vgl. Schnur 2003) resp. „territoriale Kapital“ (vgl. Camagni 2007) wird vor allem durch die quartiersbezogenen Strategien resp. im Zuge des Regionalmanagements gestützt (Zielgebiet 2- resp. URBAN II-Förderung durch EU-Mittel LEADER+, Quartiersmanagement in nationalen Förderprogrammen zur Integration, *social cohesion* und Armutsbekämpfung wie beispielsweise das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“ in Deutschland). In diesen Programmen soll eine lokale Kultur des Gemeinsinns, interkultureller Austausch (Stärken der *weak ties*) und individuelle Qualifikation und Stärke (*empowerment*) erzielt werden.

Das Erzeugen von Sozialem Kapital resp. Von Territorialem Kapital

Das bedeutet, dass die Umwandlung brach gefallener ehemaliger Kasernengelände eine vielfältige Aufgabe darstellt und eine Reihe innovativer Lösungen ermöglicht und erfordert. Aufgabe dieses Projektes ist es daher, Elemente innovativer städtebaulicher, ökonomischer und sozialer Entwicklung herauszuarbeiten, um eine Grundlage dafür zu bieten, diese Elemente möglicherweise in veränderte Governance-Formen der Stadt Wien einzugliedern.

Die Umwandlung von ehemaligen Kasernengeländen ist eine Herausforderung und eine Chance in der „Zweiten Gründerzeit“

3. FALLBEISPIELE

Die Recherche hat deutlich gemacht, dass es kaum Beispiele aus der Schweiz gibt, weil sich aufgrund der Situation des Landes eher wenig geändert hat. Umgekehrt gibt es in Deutschland aufgrund letztlich auch des weitgehenden Abzugs der Truppen der Alliierten bereits eine längere Tradition und ein reger Erfahrungsaustausch für diese Aufgabenstellungen (MF 1999, Jochumsen & Korte 2002, MIS 2002, NI 2002, NMSFFG 2003, BICC 2005, MWVWL 2005, BmV-BI, 2006, Sachs o.J.). Verschafft man sich einen Überblick über die Erfahrungen in Deutschland, wird es deutlich, dass der Schwerpunkt innovativer Transformationen vor allem im südwestdeutschen Raum liegt (Baden-Württemberg). Im ersten Schritt wurden aufgrund des desk research und der internet-Recherche die folgenden 19 ehemaligen militärischen Anlagen ausgewählt:

3.1 Tübingen-Südstadt (Loretto und Französisches Viertel)

ausgewählt

Projekt:	Südstadt - Loretto-Areal, Französisches Viertel	
Größe:	65 ha Fläche. Heute ca. 3000 EW. Bis 2012: 6.500 EW, 2.000 Arbeitsplätze.	
Lage:	Südlich der Altstadt, des Neckars.	
Besonderheiten:	Neuer lebendiger Stadtteil entsteht auf ehemaliger Kasernenbrachfläche. Verbindung von Alt & Neu. Schaffung eines verdichteten, urbanen Gefüges mit Wohnen, Gewerbe, Kultur. Temporäre Zwischennutzungen zu anfangs fördernden Akzeptanz (tlw. überführt, s. Panzerhalle). Bauen bevorzugt durch „private Baugemeinschaften“. Städtebaulicher Rahmenplan verankert heterogenen Charakter (bauliche, soziale und funktionale Mischung). Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme - Vielfalt in der Struktur, Flexibilität im Prozess. Federführend: Andreas Feldtkeller.	
Kaserne:	Baujahr 1914 – 1916.	
Auflösung:	1991 - Abzug der französischen Streitkräfte.	
Wettbewerb:	1992 - Städtebaulicher Ideenwettbewerb.	
Realisierung:	1994 – ca. 2012.	
Auszeichnungen:	Deutscher Städtebaupr. 2001, Europäischer Städtebaupr. 2002,	Hauptpr. des Sternstadt-Wettbewerbs 2002.
Projekträger:	Stadt Tübingen, Stadtsanierungsamt, Leiter: Cord Soehlke. / 93 51–10, Fax: 07071 / 93 51 – 19, Stadtsanierungsamt@tuebingen.de	Lorettoplatz 30, 72072 Tübingen, Tel.: 07071 bzw. www.tuebingen-suedstadt.de

3.2 Karlsruhe – Smiley Barracks

ausgewählt

Projekt:	MiKa eG – MieterInneninitiative Karlsruhe	
Größe:	2,1 ha Fläche. Gesamtwohnfläche: 9.300 m ²	
Lage:	Karlsruhe-Nordstadt	
Besonderheiten:	<i>bottom-up</i> : Wohnungsgenossenschaft. 155 Erwachsene, 88 Kinder. 1 Gemeinschaftshaus. Selbstverwaltung, sozialverträgliche Finanzierung, Eigenarbeit, sozialer Integrationsansatz, ökologische Bau- und Lebensweise.	
Kaserne:	4 ehem. Wehrmachts-Mannschaftsgebäude, Baujahr 1938/39; 1 Kopfbau. Ensemble unter Denkmalschutz.	
Auflösung:	1994, Abzug der amerikanischen Streitkräfte.	
Wettbewerb:	Keiner	
Realisierung:	1994-97, Entwicklung der Idee. 1997 - Gründung der MiKa eG – MieterInneninitiative Karlsruhe Wohnungsgenossenschaft eG, 1997 - Beginn der Baumaßnahmen.	
Auszeichnungen:	Preis im Wettbewerb 2000/2001 „Gelungene Siedlungen – attraktive Wohngebiete – lebendige Nachbarschaften“ der BSK Baden-Württ.; Förderpreis 2000 „Nachhaltiges bauen und Sanieren im PAMINA-Raum“ der BSK Baden-Württemberg. Kategoriepreis „Vernetzte Zukunftssiedlung“ im Wettbewerb „Sternstadt – Wie wollen wir wohnen?“ 2002.	
Projekträger:	MiKa eG – MieterInneninitiative Karlsruhe, Wohnungsgenossenschaft eG, Geschäftsführerin: Anete Wellhöfer, Kanalweg 52, 76149 Karlsruhe, Tel.: 0721 / 75 01-27 0, Fax: 0721 / 75 01-27 6, info@mika-eg.de oder www.mika-eg.de	

3.3 Ludwigsburg (Arsenalkaserne, Artilleriedepot, Krabbenlochkaserne, Flakkaserne, Bekleidungsamt, Karlkaserne, Luitpoldkaserne, Reinhardt-kaserne, Proviantamt, Reiterkaserne, Osterholzkaserne)

Projekt:	11 Kasernen-Konversionen verschiedenster Art -
Größe:	Zwischen 0,5 ha und 3 ha (Großteil, Innenstadt); 11 ha- 18 ha.
Lage:	zentral.
Besonderheiten:	Ehemals zweitgrößte Garnisonsstadt Deutschlands. Identitätsstiftende Gesamtaktion moderiert/vermarktet durch die Stadt Ludwigsburg (z.B. Buch von M. Bornemann / R. Pfisterer: „Jetzt tanzen sie auf dem Kasernenhof“). Barocke Innenstadt und Residenzschloss.
Kasernen:	1. Welle: 1761-69. 2. Welle: 1881-98, 3. Welle: 1935/36.
Auflösung:	1990-2000
Realisierung:	bis 2004
Auszeichnungen:	keine
Projekträger:	Stadt Ludwigsburg – Stadtverwaltung, Wilhelmstraße 11, 71638 Ludwigsburg, Tel.: 07141 / 910-0, Fax: 07141 / 910-27 37, rathaus@stadt.luwigsburg.de , www.kasernen-ludwigsburg.de

3.4 Kassel (Wittich- und Hindenbug-Kaserne)

Projekt:	Marbachshöhe
Größe:	37 ha Fläche.
Lage:	Wahlershausen, Frankenstraße / Brandenburgerstraße
Besonderheiten:	>Kasseler Modell< - Pilotprojekt der >KaKo<. Prozess sehr gut aufgearbeitet. Sanierung von Bestand und Neubau. Erfolgreiche Bürgerbeteiligung (starke Identifikation); Nutzungsmischung Wohnen, Gewerbe, Kultur. Neues Vorgehen in der Zusammenarbeit mit dem Bund / Bundesvermögensamt; Städtebaulicher Vertrag.
Kaserne:	Erbaut 1936.
Auflösung:	1994, Aufgabe der Kaserne durch die Bundeswehr.
Wettbewerb:	keiner
Realisierung:	Bei Endausbau: 680 WE, 1100 Arbeitsplätze.
Auszeichnungen:	„Erfolgsrezept“ Marbachshöhe fand bundesweite Anerkennung.
Projekträger:	Masterplanung und Projektsteuerung (von der Stadt beauftragt): WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Wolfsschlucht 18, 34117 Kassel. Ansprechpartner: Elmar Meier, Tel.: 0561 / 10 01 14 83, E.Meier@wohnstadt.de , www.wohnstadt.de . Seit 1996 verantwortlich: Urban Keller. Stadtteilportal: www.marbachshoehe.net . www.marbachshoehe.com Ansprechpartner Stadtplanungsamt Kassel: Carlo Frohn- apfel.

3.5 Freiburg - Vauban

ausgewählt

- Projekt:** Modellstadtteil >Quartier Vauban<.
- Größe:** 42 ha Fläche.
- Lage:** Innenstadtnah – ca. 3 km vom Stadtzentrum entfernt.
- Besonderheiten:** Autofreie Stadt. Initiator: studentische Gruppe, spät. S.U.S.I. – selbstorganisierte Unabhängige Siedlungs Initiative – gemeinnütziges Projekt als Antwort auf „Spekulation und eine fehlgeleitete Wohnungspolitik“. Verhinderte Abriss, Motto: „Sanfter Umbau statt Neubau“. Große Wohnungsnot (Anfang 90er). Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen in verdichteter Bauweise. Autoreduzierendes Mobilitätskonzept (Car-Sharing etc.), Baugruppenprojekte und genossenschaftliches Bauen: *Genova* - Wohngenossenschaft Vauban eG: generationsübergreifend, nachbarschaftlich, ökologisch (gegr. 1997), kooperative Planungsprozesse, nachhaltige Wasserbewirtschaftung, Bauabfallmanagement, energiebewusstes Bauen (Solargaragen etc.)
- Kaserne:** 24 ehemalige Mannschaftsgebäude;
- Auflösung:** 1992, Abzug der französischen Streitkräfte.
- Wettbewerb:** keiner
- Realisierung:** 1993 – Stille Besetzung durch S.U.S.I., 2006: ca. 2000 WE, 5000 EW.
- Auszeichnungen:**
- Projekttträger:** SUSI-Projekt, Vaubanallee 2a, 79100 Freiburg, Tel.: 0761 / 45 700 90, Fax: 0761 / 45 700 96, post@susi-projekt.de, www.susi-projekt.de, Genova Wohngenossenschaft Vauban eG, Lise-Meitner-Straße 12 DIVA, 79100 Freiburg, Tel.: 0761 / 40 77 67, Fax: 0761 / 40 98 811; post@genova-vauban.de, www.genova-vauban.de; Stadtteilverein Vauban e.V., Alfred-Döblin-Platz 1, 79100 Freiburg, Tel.: 0761 / 45 68 71 – 0, Fax: 0761 / 45 68 71 – 39, stadtteilverein@vauban.de und www.stadtteilverein-vauban.de; Verein für autofreies Wohnen e.V. c/o Stadtteilzentrum Vauban, s.o., Tel.: 0761 / 45 68 71 35, Fax.: s.o. autofreiverein@vauban.de, Geschäftsführer: Hannes Linck; Stadt Freiburg im Breisgau, Rathausplatz 2-4, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/201 – 0, www.freiburg.de - Private Webseite (Bewohnerschaft), Betreiber: Andreas Delleske, Walter-Gropius-Straße 12, 79100 Freiburg, Tel.: 0761 / 4599 761, Fax.: 0761 / 4774 980, delleske@vauban.de und www.quartier-vauban.de

3.6 Münster - Lincolnkaserne

ausgewählt

- Projekt:** Lincoln-Quartier.
- Größe:** 7 ha Fläche.
- Lage:** Gasselstiege, nördlicher Rand des Stadtzentrums, 2,5 km entfernt.
- Besonderheiten:** Integratives Sozial-Konzept. (*Soziale Stadt*) Facettenreiche Zielgruppe: Gewerbetreibende, gemischte Mieter, Ausländer, Alleinerziehende etc. Belegungskonzept „Initiative Nachbarschaft“ als Kooperation zw. Amt für Wohnungswesen u. Verein „Dach überm Kopf“. 1 Sanierungsgelände (alte Kaserne), 1 Mischgelände (Alt/Neu, Wohnen/Gewerbe), 1 Neubaugelände. Mehr Altbau. Innenbereich ist autofrei.
- Kaserne:** 10 denkmalgeschützte Gebäude, davon vier größere Mannschaftsgebäude und 1 mittlerer großer Exerzierplatz, Kraftfahrzeug- und Werkhallen.
- Auflösung:** 19___, Abzug der ___ Streitkräfte.

- Wettbewerb:** 1996 – kooperativer städtebaulicher Wettbewerb (5 Entwurfsteams, 3-tägiger Workshop) offen für Bürgerbeteiligung.
- Realisierung:** 2000 – Kasernenumbau. Abgeschlossen 2002.
- Auszeichnungen:** keine
- Projekträger:** Wohn+Stadtbau, Wohnungsunternehmen der Stadt Münster, Sperlichstr. 24, 48151 Münster, Tel.: 0251 / 7008-01, Fax: 0251 / 7008-300, info@wohnstadtbau.de; www.sozialestadt.de/praxisdatenbank/suche/ausgabe.php?id=65&

3.7 Konstanz – Chérisy-Kaserne

- Projekt:** Chérisy-Kaserne Konstanz – Gemeinnütziges Beschäftigungs- und Bildungswerk.
- Größe:**
- Lage:** Stadtrand, am Industriegebiet.
- Besonderheiten:** Soziales Modell, kostensparend mit nur 20% der üblichen Kosten u. Subventionen – entwickelt von der Evangelischen Studentengemeinde e.V.: Eigeninitiative von Studenten u. Arbeitslosen, Wiederverwendung vorhandener Bausubstanz, Ausbau in Etappen. Eigene Handwerksbetriebe (Elektrobetrieb, Schreinerei, Bautrupp), Kinderbetreuung, berufliche Qualifizierung von Langzeitarbeitslosen. Wohnen, soziale u. kulturelle Einrichtungen.
- Kaserne:** Erbaut 1936 vom Reichsarbeitsdienst für die Reichswehr.
- Auflösung:** 1979, Abzug der französischen Garnison. Dann Leerstand.
- Wettbewerb:** keiner
- Realisierung:** Gründung gemeinnütziger GmbH. 1. Etappe: 50 WE. Liegenschaft schließlich erworben.
- Auszeichnungen:** keine
- Projekträger:** Chérisy-Kaserne Konstanz – Neue Arbeit, ESG e.V., Soziale Arbeit e.V., Geschäftsführer: Dieter Bellman, Andreas Maucher, Schürmann-Hosterweg 3, 78467 Konstanz, Tel.: 07531 / 5938-0, Fax: 07531 / 5938-22, **Fehler! Hyperlink-Referenz ungültig.**, www.cherisy.de

3.8 Giessen – Pendleton-Barracks

- Projekt:** Wohnanlage Pendleton-Barracks“.
- Größe:** 1,5 ha Fläche.
- Lage:** Stadtrand, 3 km östlich vom Stadtzentrum.
- Besonderheiten:** Soziales Mobilitätskonzept – wohnungsnaher Fuhrpark aus verschiedenen Fahrzeugen (Kleinwagen bis Transporter) gegen Nutzungsgebühr allgemein verfügbar. Alternative zum eigenen Auto auch für Menschen mit niedrigen Einkommen.
- Kaserne:** Erbaut 1935/36, vier ehemalige Mannschaftsgebäude (heute Wohnungen), ein fünftes Gebäude weiterhin in militärischer Nutzung.
- Auflösung:** 1992, Abzug der alliierten Streitkräfte.

- Wettbewerb:** keiner
- Realisierung:** 1992, Gründung der GSW - Gesellschaft für Soziales Wohnen - zur Umnutzung der Konversionsfläche (Gesellschafter zu einem Drittel: Stadt Gießen). 1996 – Fertigstellung von 89 Wohnungen. Etwa 220 Erwachsene, 40 Kinder und Jugendliche. Überwiegend Studenten (WG), Rest Sozialwohnungen.
- Auszeichnungen:** keine
- Projektträger:** GSW – Gesellschaft für Soziales Wohnen, Geschäftsführer: Rainer Stoodt, Hannah-Arendt-Str. 6, 35394 Gießen, Tel.: 0641 / 491684, Fax: 0641 / 491695, info@gsw.giessen.de, www.gsw-giessen.de

3.9 Itzehoe – Hanseatenkaserne

- Projekt:** Neuer Stadtteil „Klosterforst“.
- Größe:** 20 ha Fläche.
- Lage:** Stadtzentrum in wenigen Gehminuten erreichbar.
- Besonderheiten:** Betreutes Wohnen. Wohnen & Arbeiten.
- Kaserne:** Erbaut 1935. Diverse Unterkunfts- und Wirtschaftsgebäude, Hallen und Wartungsanlagen für Kraftfahrzeuge.
- Auflösung:** 1991, Schließung als Bundeswehrstandort.
- Wettbewerb:** keiner
- Realisierung:** 1995 – Bauträgergesellschaft Plate & Partner kauft Areal u. beginnt Bau & Umbau. Größtenteils Abriss, aber auch viel saniert. 550 Wohn- u. Gewerbeeinheiten, davon ca. 100 seniorengerechte WE, 1.500 EW. Barrierefreiheit, Bereitstellung von Ambulanten Diensten, Gemeinschaftsräumen, Treffpunkten, Beratungsangebot. Akteure: WohnPark Management, Seniorenverein Vita Vis, Pastorat, Deutsches Rotes Kreuz.
- Auszeichnungen:** Engere Auswahl Bertelsmann-Stiftung, Werkstatt-Wettbewerb „Leben und Wohnen im Alter“.
- Projektträger:** Bauträger Plate & Partner GmbH, Beethovenstr. 2 + 4, 25524 Itzehoe, Ansprechpartner: Thomas Hoffmann. www.plate-gruppe.de, www.klosterforst.de

3.10 Fürth – O. Darby-Kaserne

- Projekt:** Südstadtpark
- Größe:** 40 ha Fläche.
- Lage:** Zentrale Lage, Südstadt.
- Besonderheiten:** Landschaftsarchitektonisches Konzept - *Französischer Park* als Herzstück des neuen Stadtteils. Sanfte Sanierung: Umbau der Sporthalle zur Markt- und Veranstaltungshalle, einstige Pferdeställe zu Lofts, ehem. Mannschaftsgebäude zu Geschosswohnungen. Hoher Familienanteil, moderate Bodenpreise ermöglichen Eigentumsbildung insbes. Haushalten mit niedrigem Einkommen. Wohnen, gewerbliche u. öffentliche Einrichtungen. Fürth als ehemalige Garnisonsstadt mit 280 ha ehem. Militärflächen in den 1990er Jahren besonders stark vom Truppenabbau betroffen. Zentrale Konversionsfläche: William O. Darby-Areal.
- Kaserne:** Erbaut 1890-93 (Backsteinbauten für die Artillerie). Erweitert 1938-40 (Umbau zu durchgehendem Komplex).

ausgewählt

Weitere Versorgungseinrichtungen nach 1945 für US-Army u. ihre Familien (Bäckerei, Metzgerei, Schuhmacherei, Fotolabor).

- Auflösung:** 1995, Abzug der amerikanischen Streitkräfte.
- Wettbewerb:** 2005, Städtebaulicher Wettbewerb, Sieger: Städtebau-Institut Prof. Dr. Franz Pesch.
- Realisierung:** Kurz darauf Planung u. Entstehung von 1250 WE. Zusammenarbeit der Stadt Fürth mit verschiedenen interessierten Bauträgern.
- Auszeichnungen:** Landessieger im Bayerischen Landeswettbewerb „Modellhafte Stadt- und Ortssanierung 2006: Stadt recyceln – Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen“. (Jury: „Deutliche gesamtstädtische Effekte. (...) bremst die Abwanderung an die Stadtränder.“)
- Projektträger:** Stadt Fürth, Königstr. 38, 90762 Fürth www.fuerth.de

3.11 Marburg – Kleine Jägerkaserne

- Projekt:** Kleine Jägerkaserne.
- Größe:** ___ ha Fläche.
- Lage:**
- Besonderheiten:** Schönes Altbau-Ensemble, anscheinend gelungene Sanierung. Neu entstandene Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbebereiche.
- Kaserne:**
- Auflösung:** 19___, Abzug der ___ Streitkräfte.
- Wettbewerb:** keiner
- Realisierung:** Gründung der SEG zur Umnutzung ehemaliger militärischer Flächen.
- Auszeichnungen:** keine
- Projektträger:** SEG – Stadtentwicklungsgesellschaft Marburg mbH, Pilgrimstein 17, 35037 Marburg, Tel.: 06421 / 9118-0 www.seq-marburg.de

3.12 Frankfurt am Main (McNair- und Edwards-Kaserne)

- Projekt:** Wohngebiet „Michael/McNair-Kaserne“ / „Edwards-Gardens“.
- Größe:** 13 ha Fläche / 11 ha.
- Lage:** Höchst /
- Besonderheiten:** MNcN: PPP; Abriss, Neubau u. Sanierung. 660 öffentlich geförderte WE, Gewerbe. 1 Wohnverbund mit 40 Plätzen für geistig und körperlich behinderte Menschen, 2 Kindertagesstätten, Jugendeinrichtungen, 1 Kino, 1 Bürgerzentrum, 2 Obdachlosenheime, öffentliche Grünanlagen. EG: Mischgebiet. Abriss, Neubau und Sanierung. 200 Reihenhäuser und Eigentumswohnungen, 150 Mietwohnungen, Bundesrechnungsprüfungsamt, Kindertagesstätte, Jugendeinrichtung, Krabbelstube, Bürgerzentrum, öffentliche Grünanlagen.
- Kaserne:** ___ / Deutsche Wehrmacht.

Auflösung: 19__, Abzug der amerikanischen Streitkräfte.
Wettbewerb: keiner
Realisierung: 1998 – Flächenerwerb vom Bund / 2000 - Flächenerwerb vom Bund.
Auszeichnungen: keine
Projektträger: MNcN: Vorhabenträger: KEG – Konversionsgrundstücksentwicklungs-Gesellschaft mbH. Beteiligte Bauträger: BET, G+S, GWH, KEG, Mainhaus, Nassauische Heimstätte, SüBa, WeHa, EG: Vorhabenträger: KEG. Beteiligte Bauträger: Bouwfonds, KEG, Sahle Wohnen, WeHa, WILMA. BSMF – Beratungsgesellschaft f. Stadterneuerung u. Modernisierung mbH, Frankfurt am Main.

3.13 Freising – Vimy-Kaserne

Projekt: Prinzregentenpark (Süden), Vimypark (Norden).
Größe: 7 ha Fläche.
Lage: Zentral.
Besonderheiten: 1/2 Altbau (Süden), 1/2 Neubau (Norden).
Kaserne:
Auflösung: 1993, Ende der militärischen Nutzung.
Wettbewerb: keiner
Realisierung: 1996, Stadt erwirbt Nordareal vom Bund, verkauft es 1999 an Domicil GmbH., 2000-2004, Bau- und Umbauphase. 188 WE Neubau (Zeilenbau), 116 WE sanierter Bestand (U-Form). 1 Kindergarten, Haus der Vereine (Städtebaulicher Vertrag über Umnutzung).
Auszeichnungen: keine

3.14 Darmstadt – Ernst-Ludwig-Kaserne

Projekt: Ernst-Ludwig-Park
Größe: 11 ha Fläche.
Lage: Südlicher Stadtrand.
Besonderheiten: Abriss, Neubau u. Sanierung. 270 WE. PPP., 1 Kinder- u. Gemeinschaftshaus, Einzelhandel, Amerikanisches Theater, öffentliche Grünanlagen.
Auflösung: 19__, Abzug der amerikanischen Streitkräfte.
Wettbewerb: keiner
Realisierung: 2005 - Flächenerwerb vom Bund.
Auszeichnungen: keine
Projektträger: Vorhabenträger: GVD. Beteiligte Bauträger: Bauverein AG, Deutscher Siedlerbund, GWH, IB System-Wohnbau, WILMA. BSMF – Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH, Frankfurt am Main.

3.15 Wetzlar – Sixt-von-Armin-Kaserne

Größe: 28 ha Fläche.
Lage: Westend /Silhöfer Aue.
Besonderheiten: Einfamilienhaus-Idyll. Vermarktung nach „Wetzlarer Modell“.
Kaserne: 37 Gebäude (Mannschaftsgebäude, Panzerhallen etc.)
Auflösung: 1992, Schließung als Bundeswehrstandort.
Wettbewerb: keiner
Realisierung: Eigentum: BRD, Bundesvermögensamt. 2006, Neubebauung.
Auszeichnungen: keine
Projektträger: SEG – Stadtentwicklungsgesellschaft Wetzlar mbH.

3.16 Lippstadt – Churchill-Barracks

Projekt: Wohnpark Süd
Größe: 30 ha Fläche.
Lage: Stadtrand
Besonderheiten: „Kolossales“ Dokument national-sozialistischer Architektur. Gesellschaftlich-soziale Integration: 1 Begegnungsstätte mit Kindertagesstätte, Bildungseinrichtungen, 1 „Marktplatz“ mit Geschäften, Gastronomie, Arztpraxen, Büros, Nahversorgung.
Kaserne: Flakkaserne der Reichswehr, erbaut in den 1930er Jahren. Zweigeschossige Verwaltungs- und Unterkunftsbauten. Symmetrische Anordnung im Karree um nördliche Mittelachse.
Auflösung: 1992, Abzug der britischen Streitkräfte.
Wettbewerb: 1994, Städtebaulicher Ideenwettbewerb (Stadt Lippstadt, LEG NRW)
Realisierung: 1996, vorbereitende Freilegungsarbeiten. 1997, Ausbau der Mannschaftsgebäude. 1998, Komplettbelegung. 160 geförderte Mietwohnungen, Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Eigentumswohnungen im Baubestand.
Auszeichnungen: keine

3.17 Augsburg – Sheridan-Kaserne

Projekt: „Sheridan-Kaserne“.
Größe: ___ ha Fläche.
Besonderheiten: Umfangreiches laufendes Beteiligungsverfahren. Sehr gut aufgearbeitet (www).
Kaserne:
Auflösung: 1998, Abzug der amerikanischen Streitkräfte.

Wettbewerb: 2000, städtebaulicher Wettbewerb (integriert Bürgeranregungen der Planungswerkstatt).
Realisierung: 1999, Stadt beauftragt Verein Urbanes Wohnen, Planungswerkstatt mit Bürgerbeteiligung durchzuführen. 2002/03, Stadtteilarbeitskreis. 2004, Rahmenplan. 2006, Baubeginn.
Auszeichnungen: keine
Projektträger: Stadt Augsburg. www.augsburg.de

3.18 Augsburg – Reese-Kaserne

Projekt: Konversion „Reese-Kaserne“.
Größe: 44 ha Fläche.
Lage: Stadtteil Kriegshaber.
Besonderheiten: Frühes Stadium Beteiligung / Wettbewerbe. Zwischennutzung seit Auflassung 1994 für rund 300 Mieter.
Kaserne: Mannschaftsgebäude, Werkstätten, Kino, Theater, Casino, Sporteinr.
Auflösung: 1994, Abzug der amerikanischen Streitkräfte.
Wettbewerb: *Europas 7* abgeschlossen.
Realisierung: 2002, erste Informationsveranstaltungen und Anwohnerbefragung. 2006/2007, Erwerb des Geländes durch die Stadt.
Auszeichnungen: keine
Projektträger: Stadt Augsburg. www.augsburg.de und www.forum-reese-kaserne.de

3.19 Berlin – Wachregiment Feliks Dzierzynski

Projekt: Adlershof – Die Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien (Teil dieses Großprojektes)
Größe: ___ ha Fläche.
Lage: Treptow-Köpenick.
Besonderheiten: Wachregiment der STASI, Eliteeinheit innerhalb der DDR-Streitkräfte. Rest des Areals: Ehem. Deutscher Fernsehfunk DFF, Luftfahrtforschung („Wiege der Luftfahrt“), Akademie der Wissenschaften (DDR-Wissenschaftsstandort).
Kaserne:
Auflösung: 19___, Abzug der ___ Streitkräfte.
Wettbewerb: keiner
Projektträger: www.

Um eine Präferenz für die intensivere Analyse zu entwickeln, wurden Kriterien herausgearbeitet (s. Übersicht 1) und die ausgewählten Kasernen grob hinsichtlich ihrer Relevanz zugeordnet. Dabei wurden weder Gewichtungen vorgenommen, noch wurden explizite Indices verwendet (qualitative Selektion). Die jeweils fett gedruckten Beispiels-Kasernen versprachen besonders ertragreiche Materialien.

Übersicht 1: Beispiels-Kasernen nach Kriterien

Zentrale Kategorien	Fallbeispiele
Innovativer Träger-Mix	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tübingen – Lorettokaserne ▪ Itzehoe - Hanseaten
Innovativer Nutzungs-Mix	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tübingen – Lorettokaserne ▪ Kassel – Wittich/Hindenburg ▪ Freiburg – Vauban ▪ Fürth – William O. Darby ▪ Konstanz – Chérisy ▪ Frankfurt/M. – Michael/McNair/Edwards
Innovative governance	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tübingen – Lorettokaserne ▪ Kassel – Wittich/Hindenburg ▪ Ludwigsburg (Strategie für alle Kasern.) ▪ Itzehoe – Hanseaten ▪ Augsburg – Reese
Interessante Lösungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tübingen – Lorettokaserne

Architektur / Städtebau / Landschaftsplanung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freiburg – Vauban ▪ Fürth – William O. Darby ▪ Marburg – Kleine Jäger
Engagierte Partizipation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Karlsruhe – Smiley ▪ Tübingen – Lorettokaserne ▪ Kassel – Wittich/Hindenburg ▪ Freiburg – Vauban ▪ Münster – Lincoln ▪ Konstanz – Chérisy ▪ Augsburg – Sheridan
Innovatives Kommunikationskonzept	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tübingen – Lorettokaserne ▪ Kassel – Wittich/Hindenburg ▪ Augsburg – Sheridan
Nachhaltige Entwicklung / sozial	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tübingen – Lorettokaserne ▪ Karlsruhe – Smiley ▪ Freiburg – Vauban ▪ Münster – Lincoln ▪ Fürth – William O. Darby ▪ Konstanz – Chérisy ▪ Itzehoe – Hanseaten ▪ Frankfurt/M. – Michael/McNair/Edwards
Nachhaltige Entwicklung / ökologisch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freiburg – Vauban ▪ Giessen – Pendleton ▪ Freiburg – Vimy
Auszeichnung als Best Practise	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tübingen – Lorettokaserne ▪ Kassel – Wittich/Hindenburg ▪ Karlsruhe – Smiley ▪ Itzehoe – Hanseaten
Vergleichbare Größe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ludwigsburg (einzelne Kasernen) ▪ Karlsruhe – Smiley ▪ Münster – Lincoln ▪ Giessen – Pendleton ▪ Marburg – Kleine Jäger ▪ Freiburg – Vimy

Zur konkreten Erhebung vor Ort wurden die folgenden Kasernen festgelegt: Lincoln-Kaserne (Münster), William O. Darby (Fürth), Smiley (Karlsruhe), Loretto und Französisches Viertel – zusammen „Südstadt“ (Tübingen) und Vauban (Freiburg).

4. ERHEBUNGEN

Es wurden insgesamt in fünf deutschen Städten – Freiburg, Tübingen, Karlsruhe (alle Baden-Württemberg), Fürth (Bayern) und Münster (Nordrhein-Westfalen) – 22 Vor-Ort-Interviews mit ExpertInnen aus den Bereichen Stadtplanung/Stadterneuerung, Architektur, Baugruppen und BewohnerInnen durchgeführt (zu einer vollständigen Übersicht s. Anhang 1), sowie in den jeweiligen ehemaligen Kasernengeländen Begehungen vorgenommen und die sozial-räumliche Situation mit Photos dokumentiert.

1. Freiburg – *Vaubankaserne* („Private BG / Ökologische Planung“)

STADT / PLANER

_ **Hubert Burdenski**, „Erfinder der privaten Baugemeinschaft“, Architekt. Architekturwerkstatt Freiburg Amann Burdenski (Büro), Poststr. 2, 79098 Freiburg, Tel: 0761 / 296 55 60 bzw. -77, Fax: 0761 / 296 55 61, **Fehler! Hyperlink-Referenz ungültig.** und www.architekturwerkstatt-freiburg.de, **Do., 24.05.07, 9.00 Uhr**

_ **Thomas Fabian**, stellvertr. Stadtplanungsamtsleiter Freiburg i. Breisgau, Fehrenbachallee 12, 79106 Freiburg, Tel.: 0761 / 201 – 41 30, Fax: .: – 41 99, Thomas.Fabian@stadt.freiburg.de Mit: **Roland Veith**, Projektleiter für den neuen Stadtteil Vauban: **Mobilitätskonzept ansprechen! Do., 24.05.07, 11.00 Uhr, Führung: ca. 12.30 – 13.30 Uhr**

BEWOHNER / INITIATIVEN

_ **Bobby Glatz**, „Gründungsvater“ vom SUSI-Projekt → Kasernenumnutzung! – Selbstorganisierte Unabhängige Siedlungs Initiative, Vaubanallee 2a, 79100 Freiburg, Tel.: 0761 / 155 38 53, Mobil: 0173 / 329 13 60, glatz@vauban.de **Mi., 23.05.07, 15.00 Uhr, 60 Euro gegen Quittung!**

_ **Dr. Martin Kummrow**, ehem. Vorstand der **GENOVA** Wohngenossenschaft Vauban eG (Lise-Meitner-Straße 12 DIVA, 79100 Freiburg, Tel.: 0761 / 40 77 67, Fax: 0761 / 40 98 811, post@genova-vauban.de, www.genova-vauban.de) - Tel.: 0761 / 48 22 85 **Gemeinschaftsraum, Vaubanallee 20 - Do, 24.05.07, 17.15/17.30 Uhr**

_ **Margarete (& Volker) Schumacher**, Bauherren u. Bewohner der priv. Baugemeinschaft „Streifenhaus / Gruppe 14“ – ökologische Kriterien. Tel: 0761 / 457 06 79, (geschäftlich: 207 21 30). Gerda-Weiler-Str. 1. **Mi., 23.05.07, 18.00**

2. Tübingen – *Loretto / Französisches Viertel*

STADT / PLANER

_ **Cord Soehlke**, Leiter des Stadt-sanierungsamtes, Projektträger. Lorettoplatz 30, 72072 Tübingen, Tel.: 07071 / 93 51-10, Fax: 07071 / 93 51 - 19, cord.soehlke@tuebingen.de **Fr., 25.05.07, 10.00 Uhr**

_ **Andreas Feldtkeller**, Initiator und erster Stadt-sanierungsamtsleiter des Projektes. Tel.: 07071 / 222 02 **Holt uns ab: Mittagessen - Fr., 25.05.07, 12.00 Uhr**

_ **Michael Weiß**, Baubetreuer seit 1996 („sehr guter Ansprechpartner“), die meisten Projekte von allen, selbst Erfahrungen als Bewohner zweier Baugemeinschaften. Aixer Str. 5, 72072 Tübingen, Tel.: 07071 / 222 43, m.weiss@tiscali.de **Café Latour, Aixer Str./Pferdeställe - Di., 22.05.07, 10.30 Uhr**

BEWOHNER / INITIATIVEN

_ **Clara Maldener**, Mömpelgarder Weg 5, Tel.: 07071 / 36 83 11 & **Luise Forzin-Loser**, Französische Allee 20, Tel.: 07071 / 36 72 76 - **Forum Französisches Viertel** - basisdemokr. Bewohnervertretung, Bürgerbeteiligung öffentlicher Raum – kein Büro, Kern 10-12 Personen. **Di, 22.05.07 – Uhrzeit bleibt 14.00 Uhr – bei M. Baugemeinschaft Mobile** - 2-3 Bauherrn? Mistralweg 6, 72072 Tübingen. **Di, 22.05.07, ab 17.00?**

_ **Hartmut Fritz**, Architekt des Umbaus u. Bewohner des „Magazins“ (Kasernenbau), Tel.: 07071 / 407 85 40 (Büro). (Bernd Wetzels, Architekt - nicht dieses Umbaus - und Bewohner, sehr schöne Wohnung! Tel.: 07071 / 407 370), hartmut.fritz@baisch-fritz.de **1 private Baugemeinschaft ALTBAU (Kaserne) Fr., 25.05.07, 14.30 Uhr**

_ **Dr. Martin Kummrow**, ehem. Vorstand der **GENOVA** – er und seine Lebensgefährtin Sabrina aus Berlin, extra gekommen für Projekt, Gründungsmitglieder. Tel.: 0761 / 48 22 85 (privat), kummrow@gmx.de **Gemeinschaftsraum** (Vaubanallee 20) - **Do., 25.05.07, 17.15/17.30 Uhr**

3. Karlsruhe - Smiley Barracks

STADT / PLANER

_ **Harald Denecken** – derzeitiger Sozialbürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzender der Volkswohnung GmbH („anfangs politisch als SPD (?) - Abgeordneter mit dabei, jetzt auf der anderen Seite.“ – D.) **Rathaus, Zi A 203 - Mo., 14.05.07, 16.30 Uhr**

BEWOHNER / INITIATIVEN

_ **Anete Wellhöfer** – Geschäftsführerin der **MiKa – MieterInneninitiative Karlsruhe**, Wohnungsgenossenschaft eG, Kanalweg 52 (Gemeinschaftshaus), 76149 Karlsruhe, info@mika-eg.de www.mika-eg.de - Tel.: 0721 / 75 01 - 270

MiKa-Besprechungsraum, 2.OG - Mi, 16.05.07, 10.00 Uhr

_ **Georg Riedinger & Petra Olschowka**, MiKa-Bewohner, **MiKa-Besprechungsraum - Di, 15. 05.07, 15.00 Uhr**

_ **Mareike Soder** vom **Kulturverein „Mikado“** zus. mit **Ursel Hay** von „**Gaststätte Fünf**“, Tel.: 0721 / 75 01 155 **MiKa-Besprechungsraum? Mi, 16.05.07, 11.00-12.30 Uhr** (max.)

4. Fürth - William O. Darby-Kaserne

STADT / PLANER

_ **Stadtbaurat Joachim Krauße,**

_ **Prof. Dr.-Ing. Franz Pesch,** 1996 – 2004: 1. Preis Ideenwettbewerb, Rahmenplan und Realisierung. Objektplanung: Gebäude 50. **Städtebau-Institut** der **Universität Stuttgart**, Keplerstr. 11, 8. Stock, 70174 Stuttgart, Tel: 0711 / 685 83 965, franz.pesch@si.uni-stuttgart.de , <http://www.uni-stuttgart.de/si/>, Büro Pesch & Partner, Firnhaberstr. 5, 70174 Stuttgart, Tel: 0711 / 99 330 71, pps@pesch-partner.de www.pesch-partner.de **Städtebau-Institut, Uni Stuttgart - Fr., 18.05.07, 13.00 Uhr**

BEWOHNER / INITIATIVEN

5. Münster – *Lincolnkaserne* („Architektur & Integrativ. Sozialkonzept“)

STADT / PLANER

_ **Wohn + Stadtbau**, Wohnungsunternehmen der Stadt Münster – Sperllichstr. 24, 48151 Münster, Tel.: 0251 – 7008-01, Fax: 0251 – 7008-300, info@wohnstadtbau.de

BEWOHNER / INITIATIVEN

_ **XX** – xx

_ **XX** - xx

5. ERFahrungen

Im Kapitel 5 werden – nach inhaltlichen Gesichtspunkten zusammengefasst – die wesentlichen Erfahrungen zusammengetragen und aufbereitet. Ziel dieses Kapitel ist es, Schlussfolgerungen für Wien als Anregungen für eigenes Vorgehen aufzubereiten. Dabei wird man die Anwendung nicht nur auf die Herausforderung der Transformation von Kasernengeländen beziehen können, sondern allgemein auf die Frage, wie attraktives urbanes Wohnen auf ‚brownfields‘ ermöglicht werden kann.

5.1 Die Rolle der Stadtverwaltungen

Cord Soehlke (CS), Leiter des **Stadtsanierungsamtes Tübingen** und **Andreas Feldtkeller (AF)**, „Vater der Südstadt“ und **ehemaliger Leiter des Stadtsanierungsamtes Tübingen**, Interview: **Vera Baumgartl (VB)** und **Jens S. Dangschat (JD)**.

VB: Herr Soehlke, was tut sich hier aktuell?

CS: Wir haben einen neuen Oberbürgermeister – Palmer Sein größtes Thema ist die Brachflächenentwicklung, also genau unser Ding!

VB: Wobei die Stadt Tübingen schon von Anfang an das Projekt unterstützt hat, denkt man an die Zusammenarbeit der damaligen

Unterstützung einer konsequenten

Bürgermeisterin Gabriele Steffen mit Andreas Feldtkeller.

CS: Das stimmt. Palmer wohnt allerdings auch im Französischen Viertel. Das ist für mich natürlich eine etwas skurrile Situation, wenn einer der Bewohner hier plötzlich zum Vorgesetzten wird! (*lacht*) Aber es ist sehr angenehm, mit ihm zusammenzuarbeiten. Es macht richtig Spaß!

VB: Wie viele Leute arbeiten hier im Stadtanierungsamt?

CS: Das Büro hat immer noch die gleiche Stärke: 4,5 Stellen.

JD: Machen Sie hier das ganze Development?

CS: Ja, wir machen im Prinzip alles. Die gesamte Steuerung liegt bei uns. Früher war die KE/LEG, die kommunale Entwicklung/Landesentwicklung, noch stärker für die Wirtschaftspläne verantwortlich. Seit 2001 machen sie aber nur noch die Kontoführung und die Abwicklung des Landessanierungsprogramms für uns. Die Zusammenarbeit was uns zu teuer und zu umständlich. Das war der Kompromiss. Unser Aufgabenfeld umfasst die gesamte Entwicklung: Wir sind zuständig für den Erwerb und Verkauf der Grundstücke. Wir suchen die Nutzer. Wir kümmern uns inzwischen auch um die gesamten liegenschaftlichen Angelegenheiten, weil man vieles über Verträge regeln kann, was man übers Planungsrecht nicht regeln kann. Wir machen das Planungsrecht zusammen mit dem Stadtplanungsamt: Wir eher die Inhalte, das Planungsamt eher das Formale. Wir machen den Straßenbau und die öffentlichen Plätze. Wir kümmern uns um das Thema Ordnungsrecht und Verkehr, zu dem ich gestern Nacht mal wieder eine Diskussion im Forum Französisches Viertel geführt habe. Wir schaffen den Rahmen für die soziale und kulturelle Infrastruktur und wir sind die Bauherren für Kindergärten und Schulen.

VB: Dabei geht es ja oft um Moderation und Vermittlung zwischen den verschiedenen Interessen. Ich erinnere mich an ein Kindergarten-Projekt in einem Innenhof, dem lange Verhandlungen vorausgingen.

CS: Ja, das ist der Loretto 12-Kindergarten, den ich sehr spannend finde. Er ist in dem Block beim Gelben Haus integriert und teilt sich die Freifläche mit 11 Häusern! Wir haben die Grundstücke damals mit der Auflage verkauft, dass der Kindergarten den Garten als Freifläche nutzen darf.

JD: Was sagen die Leute dazu?

CS: Beschwerden darf man sich, aber beide Seiten müssen sich jetzt an die ausgemachten Regeln halten. Der gemeinschaftliche Innenhof wird tagsüber vom Kindergarten als Spielfläche genutzt. Es war ein relativ guter Gestaltungs- und Aushandlungsprozess, was das angeht. Auch für den Kindergarten ist es ein heftiger Kompromiss. Im deutschen Planungsrecht kann ich eigentlich nur Optionen schaffen, keine Ziele verbindlich durchsetzen. Am einfachsten lässt sich das am Beispiel Nutzungsmischung erklären: Wenn wir ein Mischgebiet ausweisen, heißt das noch lange nicht, dass jeder nachher wie gewünscht im EG Gewerbe erstellt!

JD: Kriegt man so eine Lösung als politische Vorgabe im Gemeinderat hin?

CS: Wir hatten damals zwei Vorteile: Zum einen war Feldtkeller durchsetzungskräftig und wusste genau, was er wollte. Das ist auch heute noch seine große Gabe. Zum anderen wollte hier niemand so richtig hin! Es war der falsche Stadtteil: Hinter zwei Bundesstraßen, ehemalige Kasernen mit Altlasten und einem verrückten Planer, der meinte, man könne hier was mit automatischen Parkieranlagen und Nutzungsmischung machen! Das hat die Bauträger schön weggehalten und ließ den politischen Druck hier geringer werden. So hat sich ein Schutzraum geboten, in dem man etwas ausprobieren konnte. 1997/1998 kam dann der interessante Wechsel! 1998 haben wir eine Art Evaluation gemacht: Ich habe mir die ersten beiden Bauprojekte angeschaut und geguckt, welche Qualitäten dabei entstanden sind: Das eine war ein Bauträger-Projekt, bei dem jemand so getan hatte, als würde er parzellieren, und einen Architekten beauftragt hatte, zehn Architekten zu spielen. Städtebaulich sehr schwierig. Das andere Projekt war die erste große Baugemeinschaft, das „Projekt 14“. Das waren richtige Pioniere mit der Machete durch den Dschungel! **Der Unterschied zwischen den beiden war frappierend: das Ergebnis der privaten Baugemeinschaft war qualitativ deutlich besser und sogar**

Politik

Die Stadt in der Rolle als Developer, die gesamte Abwicklung

Inhalte über Städtebauliche Verträge

Planungsrecht nur für das „Formale“

Aus den Planungswertgewinnen werden soziale Einrichtungen gebaut

Die Stadt als Moderator

Es bedarf Menschen, die konsequent für die Sache eintreten

Baugemeinschaften sind besser und günstiger

günstiger für die Nutzer!

JD: Woran lag das?

CS: Fangen wir einmal mit uns hier an: Wir waren damals darauf angewiesen, eine hohe Identifikation mit dem Quartier zu erzeugen, so dass das Planungsbild von den Leuten mitgetragen würde. Denn Nutzungsmischung kann man wirklich nur *mit* den Leuten umsetzen! Nur wenn die das auch wollen. Da muss man nur an die banale Ebene der Gewerbeakquise denken! Jemand spricht seinen Bäcker an, bei dem er bisher immer seine Brötchen gekauft hat, und sagt: „Wir machen da was Tolles in der Südstadt! Hast Du nicht Lust mitzumachen?“ Der Bauträger hatte damals kein Gewerbe gefunden. Und was hatten wir durch das „Projekt 14“ gekriegt? Eine reelle Nutzungsmischung mit Betrieben und eine Architekturqualität, die im Vergleich frappierend besser war! Man dachte ja immer, Baugemeinschaften bauen nur Murks. Aber auch wenn das „Projekt 14“ architektonisch nicht sensationell war, war es für die damalige Zeit doch eine gute Lösung. Unsere Gebäude taugen vielleicht nicht für die Vorderseite eines Architekturmagazins, aber sie taugen für einen bestimmten Standort und für die Leute, die darin sind! Das ist für die städtebauliche Struktur die wesentliche Qualität. Es gab außerdem einen viel höheren Standard für die Bewohner und einen vernünftigen Umgang mit dem Freiraum: Den ersten gemeinschaftlichen Innenhof, der hier gebaut wurde und gut funktioniert. Parzellierung hatten wir damals noch keine. Wenn man es städtisch und dicht haben will, ist ein gut funktionierender Innenhof und eine klare Grenze zwischen Öffentlich und Privat extrem wichtig! Das hat das „Projekt 14“ sehr gut begriffen. Mit einem wilden und wüsten Außen kommt man dann gut klar, wenn man sich das Innen geschützt anlegt. Das war hier sehr hochwertig und trotzdem haben sie es günstiger hinbekommen als das Bauträgerprojekt! Die Erfahrungen aus diesem Projekt und einer anderen Baugemeinschaft sind dann auch in eine Broschüre „Private Baugemeinschaften“ eingeflossen. Wir haben das Ganze deshalb in der Politik durchbekommen, weil die Südstadt für Bauträger noch nicht attraktiv genug war. **Außerdem ist die Tübinger Kommunalpolitik zum Glück nicht so extrem verbandelt mit den Bauträgern wie andernorts.** Wir hatten alle Werkzeuge zusammen. 1997/1998 versuchten wir dann, die Werkzeuge der Baugemeinschaften zu standardisieren. Die Unterschiede waren ja wie gesagt so frappierend, dass wir sagen konnten: „Ab jetzt bekommen private Baugemeinschaft bei der Grundstücksvergabe immer den Vorzug vor Bauträgern!“ Wir haben uns also erst breit aufgestellt und dann auf ein Modell kapriziert. Das war die eine Entwicklung. Nebenbei ist noch ein neues Berufsfeld entstanden: Der Baubetreuer. Auch für Architekten sind die Baugruppen ein neuer, wirtschaftlich interessanter Markt.

VB: Sie haben also die Erfahrungen der Ersten für die Anderen genutzt.

CS: Ja, die Ersten haben viel Lehrgeld bezahlt. Sie haben sich sehr schwer getan: Mit den Banken, mit den Vertragsmustern, mit den sozialen Problemen. Wir haben dann für die folgenden Generationen ein Buch herausgegeben und diese Erfahrungen zum Standard erklärt. Dadurch dass die Grundstücke so attraktiv und bezahlbar waren, war die Attraktion groß! Die Architekten als Partner waren und sind für uns dabei sehr wichtig.

Gestern war im Mühlenviertel erster Spatenstich. Das ist unser neues Projekt. Dort kann man jetzt sehen, welche Früchte es trägt! Wieder das Südstadt-Modell, also die komplette Projektsteuerung durch die Stadt, aber in einigen Punkten wurde es weiterentwickelt: Es ist viel kleinteiliger parzelliert. Es gibt nur noch drei Grundhöhen – Reihenhäuser, E+3 und an den Ecken E+4 – aber eine größere Bandbreite von Typologien, eben diesmal auch mit Reihenhäusern, um Familien hier zu halten, die sonst ins Steinlachtal ziehen würden. Außerdem gibt es deutlich weniger gewerbliche EG-Nutzungen und einen anderen Umgang mit dem öffentlichen Raum durch mehr private Freiflächen. Während im Französischen Viertel öffentlich zu privat noch etwa im Verhältnis 50:50 stehen, sind es hier 25:75. Wir haben einen Altbau erhalten, das alte Maschinenmagazin, in dem eine Gastronomie, drei Kindergruppen mit Familien-Café, ein großes Ingenieur-Büro und Wohnen untergebracht werden sollen. Das Baugruppen-Thema ist also so weit institutionalisiert, dass wir das gesamte Viertel so machen können!

Ein Problem dabei sind ja oft die Befürchtungen der Banken bei solchen Projekten. Um die den Baugruppen gegenüber etwas abzubauen, sind ein Direktor der Tübinger Kreissparkasse und ich im Juli nach Berlin eingeladen, um die Befürchtungen der Berliner Banken gegenüber Baugemeinschaftsprojekten etwas abzumildern. In Tübingen hat sich diesbezüglich der Wind ja total gedreht!

Nutzungsmischung geht nur mit den Menschen

Baugemeinschaften sichern eine hohe Nutzungsqualität

Grenze zwischen Öffentlich und Privat ist wichtig

Erfahrungen in einer Broschüre

Es ist ein neues Berufsfeld entstanden – der Baubetreuer

Die Ersten haben viel Lehrgeld gezahlt

JD: Wer ist eigentlich auf die Idee gekommen, dieses Gebiet auf diese Weise zu entwickeln? Solche städtischen Developer-Projekte gab es ja vorher noch nicht.

Banken haben Befürchtungen

CS: Ohne jede Frage: Feldtkeller. In Zusammenarbeit mit Gabriele Steffen, die Sie heute noch kennen lernen werden. Die beiden haben das Projekt im Prinzip hochgezogen. Da sieht man mal wieder, wie personenabhängig solche Geschichten sind! Die Idee im Grundsatz entstand 1991/1992. **Drei wesentliche Punkte waren damals auf eine gewisse Art und Weise revolutionär: 1. Die Stadt macht's und übernimmt die Regie! 2. Sie fasst ein sehr großes, heterogenes Gebiet unter einem Thema langfristig zusammen, wohlwissend, dass das Tücken hat, wie wir heute sehen können. 3. Man gibt sich einen planungs-ideologischen Überbau, der durchaus auch Gesellschaft abbilden oder verändern möchte, der ihr für sie geeignetere Räume anbieten möchte.**

3 wichtige Punkte!

VB: Was verbindet diese heterogenen Teilstücke zu einem Gebiet?

CS: Das ist genau die Schwierigkeit: Das ist uns erst in Teilen gelungen. Der aktualisierte Rahmenplan hier, der im Prinzip 1993 entwickelt wurde, zieht ein Rückgrat in diese Struktur. Erst haben wir die Fragmente gemacht: 1. das Loretto 2. das Französische Viertel. Jetzt gehen wir an die Bindeglieder, die hochkompliziert sind. Leider ist die Trasse der Bundesstraße auch nach 10, 12 Jahren immer noch ein brutal trennendes Element. Wenn Sie nachher ins Französische Viertel hinübergehen, werden Sie das Gefühl haben, da einen Fluss überqueren zu müssen. Es gibt verschiedene Lösungsvorschläge für die B 27, von denen einer – eine Tunnelvariante durch den Berg – mittlerweile im Bundesverkehrswegeplan ist. Die zweite Barriere war das Kasernenband, die „Stadt in der Stadt“, in die man nur am Tag der Offenen Tür ging, um billig Zigaretten zu kaufen. Ansonsten ging man außen am Stachel-drahtzaun entlang.

VB: Wie ist es gelungen, diese zweite Barriere zu durchbrechen?

CS: Durch eine brillante Idee Feldtkellers, die auch zur Wiener Prämisse „Erhalt des Bestehenden!“ die Brücke schlägt: **Er hat damals nicht wie bei anderen Kasernen üblich einen Wachmann vor die Tür gesetzt und einen Zaun drum herum gemacht, sondern beschlossen, das Ganze einfach aufzumachen! Er hat alles an temporären Nutzungen hereingenommen, was nicht bei drei auf den Bäumen war. Das war ein ganz großer Vorteil, denn dadurch war schon früh Leben drin und nicht erst mit den ersten Baumaßnahmen!**

2 weitere wichtige Punkte!

VB: Gab es weitere Gründe für die Altbauumnutzung?

CS: Ja, man konnte Nutzungen unterbringen, die sich in der Stadt nichts anderes leisten konnten. Drittens ging es um Patina: Wer hier 2001, 2002 durchgelaufen ist, konnte sich nicht vorstellen, dass das Viertel erst 5 Jahre alt ist! Das Französische Viertel sieht heute aus wie ein gewachsenes Viertel. Das liegt an der Chance, die man genutzt hat und nicht Tabula Rasa mit der Geschichte gemacht hat, sondern die Gebäude zivilisiert und umgenutzt hat.

Im Altbau kann man Nutzungen unterbringen, die sich nichts anderes in der Stadt leisten können

JD: Was ist denn in den erhaltenen Altbauten untergekommen?

CS: Wir können sie ja mal hier auf dem Plan durchgehen: In den Pferdeställen sind überwiegend Leute, die oben wohnen und unten Ateliers haben. Auch ein Restaurant gibt es da und einen Fotografen. Ein sehr künstlerisch orientierter Komplex. In den 8 ehemaligen Mannschaftsgebäuden ist das Studentenwerk untergebracht, ein barrierefreies Wohnprojekt, ein Multimedia-Innovationsnetzwerk, also Gewerbe, und die Neue Arbeit, ein soziales Beschäftigungsunternehmen und das Projekt 009. Dann haben wir hier einen Handwerkerblock: ein Elektriker, eine Zimmerei, ein Schlosser, ein Schreiner. Was ich sehr charmant finde - auch als Abgrenzung zum Vauban - ist, dass hier hinten in der hintersten Ecke eine Autowerkstatt eingezogen ist! (*lacht*) Manche Leute denken ja, wir seien hier ein autofreies Viertel.

Nutzungs- und sozialer Mix in den militärischen Altbauten

JD: Wie ist es mit der Lärmbelastigung?

CS: Manchmal auch heftig. Die Mischung mit Gewerbe im Erdgeschoß jedes Neubaus ist ja verbindlicher Teil des Konzeptes. Das

hat Vor- und Nachteile. Ich wohne hier an der Ecke und habe eine CNC-Fräse im Erdgeschoß! Das kann auch anstrengend sein. Andererseits kann meine Frau das Babyphon mit zu ihrem Arbeitsplatz in die Fahrradwerkstatt unten nehmen. Das sind ganz neue Lebensentwürfe und man sieht in der Praxis, dass es funktioniert. Das finden wir mit Kind natürlich Klasse, dass wir uns hier weiter in der Welt bewegen. Es wäre mit Kind sonst unmöglich, noch halbwegs zu arbeiten, wenn es nicht diese Nähe von Wohnen und Arbeiten gäbe. Für die Umsetzung müssen einem beide Seiten bewusst sein. Es ist nicht nur alles wunderbar! Aber noch einmal zum Bestand: Es gibt auch zwei öffentliche Altbauten, einmal das Stadtsanierungsamt hier im Loretto und drüben im Französischen Viertel die Panzerhalle. Die war vielleicht Feldtkellers größter Geniestreich überhaupt! Am genialsten ist sie im Alltag bespielt, gar nicht bei den Festen und Veranstaltungen. Das Charmante an diesem Ort ist, dass er so universell nutzbar ist. Nachmittags sind da einfach die Kiddies und abends die Jugendlichen. Dieser Ort wird im wahrsten Sinne des Wortes angeeignet.

Manchmal ist die Mischung auch heftig

VB: Was ist der Unterschied zwischen dem Loretto und dem Französischen Viertel?

CS: Da gibt es einen riesigen Unterschied! Sie haben ja schon gemerkt: Ich erzähle viel mehr über das Französische Viertel als über das Loretto. Das Loretto war niemals in einer Insellage, es war immer eingebunden in die Umgebung. Im Loretto gibt es mehr Bauträger-Projekte, weil es früher gebaut wurde. Der Shift zugunsten der Baugruppen kam hier für den ersten Teil eher zu spät. Man sieht ihn erst im zweiten Bauabschnitt Loretto-West. Im Loretto leben viele Menschen, die bezahlbar nah an der Stadt und nah an Stuttgart leben wollten. Hinzu kommt, dass ich den Lorettoplatz mit seiner Größe eher als Planungsfehler empfinde, da die privaten Höfe im Vergleich zu klein sind; das Verhältnis stimmt nicht. Die Quartiersplätze dafür sind reizvoll. Das Französische Viertel dagegen ist aus meiner Sicht etwas stimmiger entstanden. Hier haben anfangs eher Leute gebaut, die wirklich vom Konzept überzeugt waren! Das Gebiet war ja zu Beginn sehr abschreckend. Damals gab es eine gewisse Homogenität, die sich jetzt sehr aufgeweicht hat. Jetzt ist es ein richtiges In-Viertel geworden. Durch die bestehende Struktur hat hier das Gewerbe auch etwas besser geklappt. Loretto und Französisches Viertel haben also ein schon recht unterschiedliches Flair, aber Loretto hat in den letzten Jahren deutlich hinzugewonnen.

AF: Das waren auch von Anfang an andere Leute!

CS: Da sind wir uns einig. Unser Disput und Dissens gerade ist die Gewerbebefragung! Ich möchte Gewerbe im Mühlenviertel nur noch punktuell. Stattdessen soll man im Erdgeschoss auch wohnen können, wenn man das möchte. Allerdings muss der Städtebau darauf reagieren, denn hier in der Südstadt gibt es oft keinen Puffer zwischen Gewerbe und öffentlichem Raum bzw. wie im Block 16 zwischen Wohnen und öffentlichem Raum.

AF: Der Bauträger hatte uns angeschwindelt, er würde Gewerbe machen! Hat er aber nicht.

CS: So geht das natürlich nicht. Da leben Menschen hinter heruntergezogenen Jalousien!

AF: Für mich stellt sich das Problem so dar: Man muss nach Unterstützungsinstrumenten für die Gewerbeansiedlung suchen, um sie Leuten, die Unterstützung brauchen, zugänglich zu machen! Z.B. über EU-Programme wie EXHAUST. Bisher haben wir das Gewerbe ja komplett bei den privaten Baugemeinschaften abgeladen! Wir sorgen für die Infrastruktur, aber die Finanzierung und Akquise machen wir nicht.

CS: Das stimmt. Das Hauptrisiko liegt bei den Leuten.

AF: **Man muss mehr Wirtschaftsförderung und mehr ausdrücklich für kleine Betriebe machen!** Ich habe gerade ein interessantes Buch über die Dienstleistungsgesellschaft gelesen, in dem eine MIT-Studie zitiert wird: 2050 werden nur noch kleine Betriebe und Selbständige die Ökonomie beherrschen. Das ist natürlich überspitzt, aber die Tendenz geht dahin.

CS: Wir haben den Privaten hier sehr viel aufgebürdet und hatten Glück, dass sie es weitestgehend erfolgreich gestemmt haben. Mit Bauträgern hätten wir keine Chance gehabt, auch nur annähernd so viel Gewerbe hereinzubekommen! Die Baugruppen haben richtiggehend neue Finanzierungsmodelle erfunden, um das zu ermöglichen: Kleine geschlossene Fonds, Steuermodelle usw. Eine

große Leistung von den Leuten! Zur Zeit ist es aber immer noch so, dass die Wohnungen das Gewerbe zu einem großen Teil mitfinanzieren müssen. Das wird für die soziale Mischung problematisch, denn diese Mehrbelastung kann sich natürlich nicht jeder leisten!

VB: Sehen Sie sich selber in 20, 30 Jahren noch als Bewohner des Französischen Viertels?

CS: Das Französische Viertel ist für mich ziemlich ideal. Das einzige persönliche Problem, das ich in Tübingen habe, sind die Berge! (*Jacht*) Ich bin ein Flachlandmensch. Nein, ich kann mir das schon gut vorstellen! Wir haben gerade auch wieder Familien, die nach ihrer Kleinkinderphase und zehn Jahren Reihenhaus mit ihren 13-, 14-jährigen Kindern ins Viertel ziehen!

VB: Ziehen auch welche weg, die hier nur für ihre Familienphase hergekommen sind?

CS: Nein, es gibt ja so viele Vorteile hier: Stadtnähe, Theaternähe, ÖPNV-Nähe! Es mag welche geben, so wie mich, die innerhalb umziehen, weil ihnen ihre Wohnung nicht mehr gefällt, aber ich glaube, dass es nicht viele gibt, die aus städtebaulichen Gründen wegziehen. Das Schöne am Französischen Viertel ist ja, dass es viele Kinder gibt und trotzdem nicht den Eindruck einer Familiensiedlung vermittelt.

AF: Ich schreibe gerade auf einer sehr allgemeinen, theoretischen Ebene einen Text: „Am Ende der Einbahnstraße – Für einen Städtebau gegenläufiger Bedürfnisse, Interessen und Ziele“. Der normale Wohn- und Gewerbenutzer wird in der Innenentwicklung aus dem Grundstücksmarkt einfach ausgeschlossen! Er ist nur für Investoren und Bauträger geöffnet. Das ist undemokratisch! Das kann so heute gar nicht mehr erlaubt sein. Andererseits sagen wir hier von Anfang an: „Das hier ist nicht etwas, das für Jeden das Richtige sein muss! Das ist etwas für Menschen, die städtisch leben wollen.“ Es gibt unterschiedliche, gegenläufige Vorstellungen vom guten Leben, von Lebensqualität. Meines Erachtens nimmt die Nachfrage nach städtischem Wohnen aufgrund der ökonomischen Verhältnisse zu. Denen, die das wollen, muss man die Möglichkeit geben! Und von Anfang an sagen: „Hier gibt es Störungen durch Gewerbe!“ Keine unerträglichen, aber Störungen. Die Leute müssen selber dazu beitragen, dass dieses Milieu entsteht, das sie offenbar gut finden.

Es gibt zwei antagonistisch gegenüberstehende Möglichkeiten, Städte zu gestalten, die auf ganz unterschiedliche Mentalitäten und Interessen reagieren. Diese muss man beide in dem Maße anbieten, in dem sie nachgefragt werden. Das hat die Planung seit 50 Jahren nicht mehr gemacht! Wir haben nur noch die eine Lösung angeboten und die andere als altmodisch tabuisiert.

VB: Zur Mischung von Alt und Neu würde mich interessieren: Sollte man jeden Altbau erhalten?

AF: Nein, es gibt auch Altbauten, die so ungünstig gelegen sind, dass man sie nicht erhalten kann oder die von der Substanz her nicht lohnenswert sind. Aber man sollte viel mehr erhalten als normalerweise erhalten wird! Das Angebot, auch abgewirtschaftete Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen, hat hier v.a. dazu geführt, dass wir als erstes Gewerbe hatten und nicht Wohnen! Wer sich dann entschied, zum Wohnen hierher zu ziehen, sah die Nutzungsmischung schon leibhaftig vor Ort. Das war ein ganz großer Vorteil. Die Geschichte im Quartier wird erhalten. Das ist hier kein modernes Areal, sondern es hat schon 80 Jahre auf dem Buckel!

JD: Spielt die Ambivalenz der Wehrmachtsgeschichte eine Rolle?

AF: Nein. Man hat die Zeichen bewusst erhalten, aber es waren nur wenige. Sie spielt in der Diskussion überhaupt keine Rolle. Ein Stadtbild sieht einfach völlig anders aus, wenn es die Mischung aus Alt und Neu gibt! Nehmen Sie z.B. das Haus hier, wo wir sitzen: Die Baugruppe hat hier im EG die gleichen Backsteine genommen wie gegenüber bei den ehemaligen Pferdeställen, d.h. man orientiert sich am Bestehenden. Das hat keiner von ihnen verlangt! Aber das Gegenüberstehen von Häusern an der Straße beeinflusst sehr stark die Architektursprache, so dass die Architekten einfach daraus reagieren müssen! Auch im Stadtgrundriss spielt der Bestand eine Rolle. Man hat Widerstände, mit denen man sich auseinandersetzen muss. Das beste Beispiel dafür sind die Pferdeställe hier gegenüber. Im mit dem ersten Preis ausgezeichneten Wettbewerbsbeitrag von fünf Studenten der Uni Stuttgart ging die Hauptstraße mitten da durch. Wir haben aber gesagt: „Die reißen wir nicht ab! Die brauchen wir für Gewerbe!“

JD: Ich würde gerne noch über den öffentlichen Raum reden, der meiner Ansicht nach total vernachlässigt wird.

AF: Bei den Architekten und in der Lehre ist alles, was der Stadt gehört, der „öffentliche Raum“. Die Frage müsste aber doch viel mehr sein: „Was macht den öffentlichen Raum öffentlich?“ Im Studium ist ja das Schlimme, dass es keine konkreten Möglichkeiten gibt, sich auszuprobieren. Ich glaube, dass viele Erkenntnisse eben nur durch praktisches Umsetzen entstehen. Wenn Institute und Lehrstühle an solchen konkreten Projekten mitwirken und mitspielen könnten, das wäre etwas! Das Überraschende, wenn man so etwas wie hier einmal ausprobiert, ist: „Es entstehen Sachen ganz von alleine!“ Man muss nur gucken, dass es in entsprechenden Bahnen bleibt. Dazu gibt es diese kleine Broschüre, den Rahmenplan. Das ist sozusagen die Bibel, die wir 1993 zusammen mit der Öffentlichkeit und dem Gemeinderat erarbeitet haben. Die ist wirklich interessant, weil sie eben nicht der übliche Masterplan ist, sondern ein Vertrag zwischen der Verwaltung und dem Gemeinderat mit den Punkten für die Umsetzung, für das Verfahren, über die man sich einig ist: „Was muss alles berücksichtigt werden? Worauf kommt es an?“ An diesem Punkt hat auch Gabriele Steffen, unsere damalige Erste Bürgermeisterin, sehr intensiv mitgearbeitet. Wichtig ist, dass diese Projekte laufend evaluiert werden, z.B. nach Kriterien wie Lebensqualität für Kinder, Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, Art der Mischung usw. Darauf sollte man sich einigen, um für auftauchende Probleme neue Instrumente zu finden.

5.2 Baugruppen

Hartmut Fritz (HF), private Baugruppe (Bestandsentwicklung), Architekt des Umbaus und Bewohner des Magazins, Interview: Vera Baumgartl (VB) und Jens S. Dangschat (JD).

VB: Herr Fritz, Sie sind der Architekt des Umbaus und selber Bewohner des Magazins, das mit einer privaten Baugruppe im Bestand umgebaut wurde.

HF: Genau, ich bin Architekt, Projektentwickler, Baubetreuer, Bewohner und Benutzer, d.h. ich arbeite hier mit meinem Büro im Erdgeschoss und seit kurzem wohne ich auch nebenan. Wir bekamen damals von der Stadt die Option, das Gebäude zu kaufen und wickelten es wie ein hier übliches Neubauprojekt ab: Wir suchten Bauherren, gestalteten einen dementsprechenden Vertrag und teilten die Kosten sauber. Wir haben unseren Bauherren im Prinzip eine Hülle zur Verfügung gestellt, die über die Gesamtkosten lief: Jeder bekam seinen Abwasseranschluss, Strom-, Heizungs- und Wasserverteiler und für alles andere, was er mit uns im Innenausbau machte, bekam er direkt vom Handwerker eine Rechnung. Der Ausbau war stark unterschiedlich. Einer hat alles in Eigenleistung gemacht und manche wollten es von uns als Kapitalanlage seriös umgebaut haben. Das hat sehr gut funktioniert.

JD: Sind hier also solche, die sich für Loft-Working und Loft-Living interessieren?

HF: Vorher teilweise nicht. Da waren es einfach Leute, die hier drin eine gute Kapitalanlage sahen. Wir hatten mit einer Sanierung von 1500 Euro/qm sehr, sehr gute Baukosten, d.h. mit Kauf, mit kompletter Ausstattung, mit allem. Das ist hier in Tübingen

JD: Heißt das also, eine Baugruppe im Bestand oder im Neubau zu entwickeln, funktioniert auf dieselbe Art und Weise?

HF: Ja, das funktioniert genau gleich. Hinzu kommen hochinteressante steuerliche Vorteile: Wir konnten 10 Prozent aller Sanierungskosten über 10 Jahre abschreiben. Das macht eine ganze Menge aus! Wir werden steuerlich wie ein Denkmalschutz behandelt, weil wir hier im Sanierungsgebiet sind. Es ist aber kein Denkmal.

JD: Woher kommt das Know-how für solche Finanzierungsmodelle?

HF: Unser Büro hat sich früh mit Baugruppen beschäftigt. Beim Neubau in dieser Form waren wir relativ bei den Ersten dabei. Erst machten wir es etwas hemdsärmelig selber mit Berater: Für die Banken einen Steuerberater, für die Verträge Rechtsanwälte und die Stadt hat man ja auch, die Schriften herausgab. So etwas funktioniert nur mit der Stadt, hier mit dem Stadtsanierungsamt. Da kriegen

wir auf breiter Front Rückendeckung. Inzwischen arbeiten wir mit einem professionellen Baubetreuer zusammen.

JD: Das klingt hier alles so perfekt: Es gibt Unterstützung von der Stadt, Platz für Eigeninitiative, Fördermöglichkeiten. Geht das wirklich alles so reibungslos?

HF: Es ist schon ein langer Weg bis zu einer Baugruppe. In der Anfangszeit waren es sicher drei Jahre bis zum Baubeginn. Heute schafft man es in einem Jahr, wenn man schnell ist: Von den ersten Ideen bis Baubeginn. Die Bauherren brauchen eine gewisse Zeit. Problematisch wird es, wenn die Stadt zu viel auf einmal vermarktet und die Baugruppen nicht voll werden wie es z. B. im Mühlenviertel geschieht. Man kommt einfach nicht zur Unterschriftsreife. Hier ist es inzwischen einfacher. Die Baugruppen halten ihre Kosten ein und es gibt kein großes finanzielles Risiko. Ich kenne keine Baugruppe, die Pleite gegangen ist. Es ist viel schwieriger ein Einfamilienhaus zu kalkulieren als ein großes Gebäude. Wir geben inzwischen Kostenobergrenzen an und geben bei Überschreitung Honorar ab.

JD: Eine Kalkulationsschicksalsgemeinschaft letztendlich.

HF: Ja, wir machen ein Pauschalhonorar. Wenn wir die Baukosten unterschreiten, bekommen wir ein Erfolgshonorar, wenn wir sie überschreiten, geben wir Honorar ab – eine faire Sache. Das Problem ist, eine Baugruppe zur Unterschrift zu bekommen, d.h. wirklich alle zusammen zu haben.

5.3 *Baugruppen oder Bauträger?*

Herr und Frau Ermel (FE und OE), Mitglieder der Baugemeinschaft „Mobile“ im Französischen Viertel (Tübingen), Interviews: Vera Baumgartl (VB)

VB: Wie läuft der Prozess des gemeinschaftlichen Bauens dann ab?

OE: Die erste Phase war erst einmal Sich-Kennenlernen und Informationsaufnahme: „Wie funktioniert das eigentlich mit dem Bauen und der Gemeinschaft?“ Der Architekt übermittelte die Anforderungen der Stadt und dann wurde die Aufteilung der Wohnungen diskutiert. Manchmal gab es mehrere Interessenten für eine Wohnung. Auch wir hatten verschiedene Alternativen im Blick. Oft sind dabei über die Finanzen Entscheidungen gefallen, denn die Wohnungen wurden je nach Lage unterschiedlich gewichtet: Die oben kosteten wegen der höheren Wohnqualität 114 Prozent. Später, als man sich schon besser auskannte, fielen auch die Entscheidungen leichter.

FE: Es ging auch schon bald um die Planung: „Welchen Energiestandard wollen wir erreichen? Wie weit ist die Tiefgarage?“ Damit wir die Eigenheimzulage noch bekommen konnten, musste alles sehr schnell gehen: Noch im Dezember 2003 war die Baugruppe komplett und der Bauantrag abgegeben!

VB: Hört sich nach viel Zeitaufwand an.

FE: Insgesamt ist es natürlich zeitaufwändiger, in Baugemeinschaften zu bauen als vom Bauträger zu kaufen. Wir haben uns durchschnittlich alle sechs Wochen getroffen über zwei Jahre Planung und Bau. Aber es hat viele Vorteile: Man weiß schon, mit wem man später zusammenwohnt und ruft nicht gleich die Polizei, wenn es einmal lauter ist, sondern geht rüber. Finanziell war es in jedem Fall günstiger so trotz zeitweiliger Doppelbelastung, wenn man den Kredit für etwas Unfertiges schon zahlen muss und gleichzeitig noch die Miete der alten Wohnung.

OE: Man muss allerdings nach Phasen differenzieren: Manchmal trafen wir uns auch öfters, einmal im Monat, der Rohbau am Schluss war dann wieder eine ruhige Phase, in der man sich vielleicht einmal in zwei Monaten traf. Ich finde, das geht vom Aufwand her! Viele hier haben es als sehr attraktiv empfunden, sich immer wieder zu treffen. Das war schon wie ein Stammtisch in unserer

Gruppe! Meistens trafen wir uns in einem Café, aßen und tranken etwas und nebenbei wurden Entscheidungen getroffen. Das war eine sehr lockere Atmosphäre.

VB: Welche Hinweise würden Sie jemandem geben, der bei einer privaten Baugemeinschaft mit bauen möchte? Was sollte man beachten?

OE: Bei uns ist es wie gesagt ideal und glatt gelaufen. Aber man sollte auf jeden Fall viel Toleranz mitbringen und offen sein für die Meinung anderer, nicht gleich sagen: „Oh nein, das auf keinen Fall!“ Erst einmal alles offen aufnehmen, ohne Wertung. Wie in einem Brainstorming. Toleranz, Kompromisse schließen, Offenheit, Freude an Leuten und Freude am Bauen – das sollte man mitbringen! Zu bemängeln habe ich nichts.

5.4 Soziale Infrastrukturen

VB: Was halten Sie von einem Bürgerhaus? In einem Bewohnerinterview wurde geäußert, es wäre schön gewesen, wenn die Stadt so etwas wie das Werkstatt-Haus angeboten hätte. Dieses Haus ist ja jetzt eine private Initiative, die dem Viertel Werkstatträume zur Verfügung stellt.

CS: Ich bin kein Vertreter vom Bürgerhauskonzept. Das ist ein Konzept aus den 80ern. Ich finde es viel geschickter, wenn man die soziale und kulturelle Infrastruktur an ganz viele Orte verteilt, mal öffentliche, mal private. Mein Konzept ist nicht: „Wir bauen Stadt und da ist die Mitte!“ Die Vernetzung und das Punktesetzen finde ich räumlich wie strukturell klüger. Es ist ein tragfähigeres Konzept, wenn Privatleute das machen. Wir hätten es damals begrüßt, wenn sich die Stadt finanziell am Werkstatt-Haus beteiligt hätte, aber das haben wir politisch nicht durchbekommen. Ideal wäre ein Nutzungsrecht für alle Flächen gewesen, indem wir einen Teil der Flächen selbst erwerben. Die Trennung des Eigentums wäre dann nicht räumlich gewesen, sondern zeitlich! Aber leider vermieten sie nur. Entweder man wird Mitglied, zahlt relativ viel und hat dann eine Art Dauernutzungsrecht oder man mietet stundenweise. Eine andere Form der Unterstützung unsererseits wäre eine Patenschaft gewesen. Sie haben nämlich ein Quadratmeter-Modell, in dem man einzelne Quadratmeter kaufen kann. Das Konzept ist als Gegenmodell zu 100 Hobbykellern unter den Häusern natürlich genial! In der KUF, der Kosten- und Finanzierungsübersicht waren 2 Bürgerhäuser geplant: Eines hier im Loretto in diesem Gebäude und eines auf einem Grundstück im Französischen Viertel. Diese beiden Konzepte fahren wir inzwischen zurück, weil die entstandene Struktur viel besser ist als das, was wir anbieten könnten! Das begann schon mit der „Kirche am Eck“, die sich 1997/1998 irgendwo eingekauft hat anstatt in die Mitte einen Kirchturm zu setzen! Vielleicht ist das einfach ein anderes Staatsverständnis: Der Staat muss sich nicht mehr um alles kümmern, sondern schafft Optionen, macht machbar! Aber es ging ja um die Frage „Öffentlich oder privat?“ und da ich finde es viel stärker, wenn es privat ist!

AF: Die Bedürfnisse sind so vielfältig, dass es nicht sinnvoll wäre, sie in ein Bürgerzentrum zu stopfen.

5.5 Erfahrungen der neuen BewohnerInnen

Herr und Frau Ermel (FE und OE), Mitglieder der Baugemeinschaft „Mobile“ im Französischen Viertel (Tübingen), Interviews: Vera Baumgartl (VB)

VB: Frau Ermel, Herr Ermel, wie haben Sie zum ersten Mal vom Bauen in der privaten Baugemeinschaft erfahren?

OE: Wir haben eine Anzeige unserer Baugruppe in der Zeitung gesehen, Kontakt aufgenommen und sind zur nächsten Sitzung gegangen. Das war vielleicht die dritte Sitzung damals im Oktober, November 2003. Die Gruppe traf sich bereits seit September, jedoch nur wenige Male, und suchte noch Interessenten.

FE: Wir hatten vorher von Baugemeinschaften noch nichts gehört, waren dann aber gleich von dem Projekt überzeugt! Unsere Wohnung vorher war sehr teuer gewesen wegen recht hoher Nebenkosten. So kamen wir überhaupt dazu, Eigentümer zu werden, denn es lohnte sich eher, selbst etwas zu kaufen als weiterhin zu mieten.

VB: Wo haben Sie vorher gewohnt?

FE: Auch in Tübingen, oben auf dem Berg in Waldhäuser Ost. Das mit den Baugruppen mache ich inzwischen auch beruflich. Die Architekten, die hier mit unserem Baubetreuer zusammengearbeitet hatten, wollten bei den neuen Bauprojekten auch einen Teil der Baubetreuung übernehmen, den finanziellen Teil jedoch abgeben. Den mache ich jetzt, denn ich bin Wirtschaftler. Ich habe die Geschäftsführung übernommen, d.h. ich mache die Kontoführung, sammle das Geld ein, bezahle die Handwerker und führe gemeinsam mit den Architekten die Vertragsverhandlungen mit den Handwerkern.

VB: Das hört sich ja so an, als ob Ihnen das Bauen in der privaten Baugemeinschaft schon beim ersten Mal sehr gut gefallen hat, wenn Sie es jetzt zum Beruf gemacht haben?

FE: Ja, auf jeden Fall! Wir hatten Glück mit unserer Gruppe, es gab keinen einzigen Konflikt trotz so vieler Parteien. Ein sehr glücklicher Verlauf! Unser Baubetreuer meinte auch, wir seien eine einmalige Baugruppe. So reibungslos sei es noch nie abgelaufen!

VB: Wie viele Leute haben hier zusammen gebaut?

FE: Es sind 21 Wohnungen, insgesamt aber 22 Parteien, weil es eine Gewerbeeinheit extra gibt. Außerdem haben auch zwei Wohnungseigentümer eine kleine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss; einer davon bin ich mit einem kleinen 15 m² Büro. Das ist praktisch, weil ich jetzt von zuhause arbeite. Bei vielen Projekten ist es aber schwierig, jemanden fürs Gewerbe zu finden. Normalerweise mietet man als Gewerbetreibender eher, weil man oft nicht so genau weiß, wie lange man es wirklich braucht. Deswegen ist es nicht einfach, jemanden zu finden, der das Gewerbe mit baut.

VB: Konnte man wirklich bei allen Baudetails mitreden, die einen interessierten?

FE: Ja, wobei man sich ja meist nicht so gut auskennt wie ein Architekt. Wenn der also sagte: „Es ist besser, das so zu machen“, dann glaubt man ihm natürlich! Es darf auch nicht zu viel werden mit den Entscheidungen.

OE: Das stimmt. Aber es gab viel Vertrauen in unserer Gruppe! Das hatte sicherlich auch damit zu tun, dass die Vorschläge immer sehr gut präsentiert und erklärt wurden. Oft gab es ein paar Alternativen zur Wahl, damit die Gruppe vorankam, aber meistens haben wir uns einstimmig geeinigt. Aber natürlich muss so eine Gruppe geführt werden! In der letzten Phase haben wir Kleingruppen zu verschiedenen Themen gebildet, immer 4 bis 5 Parteien, die sich noch einmal extra im Architekturbüro trafen. Ich war z.B. in der Ästhetikgruppe, die wir später in „Verschönerungsverein“ umbenannt haben! (*lacht*) Wir sind das Ganze mit viel Humor angegangen... Wollen Sie das Ergebnis mal sehen?

OE: Hier diese Beleuchtung haben wir auch ausgewählt. Das sind keine Standardleuchten! Und die rote Wand am Treppenaufgang. Für alle Flächen in Allgemeinnutzung haben wir zusammen mit den Architekten ein Konzept ausgearbeitet, über das dann abgestimmt wurde. Wir haben dafür etwas mehr ausgegeben, denn eine schöne Gestaltung der Gemeinschaftsflächen war uns wichtig.

FE: Wir hatten mit dem Projekt das Glück, eine ideale Bauphase erwischt zu haben. Wir waren noch vor dem Bauboom, die Konkurrenz zwischen den Handwerkern war groß, die Preise waren unten und es gab noch die Eigenheimzulage. Unsere

ursprüngliche Kalkulation lag bei 1720 Euro/ m², am Ende waren wir bei unter 1600 Euro/ m². Da konnte man sich leisten, auch etwas zu machen, was nicht ganz billig ist!

OE: Das macht natürlich mehr Spaß! (*lacht*)

VB: Wenn ich mir die Fotos so ansehe, hat man durchaus auch nach dem Bauen hier noch seinen Spaß zusammen. Ist die Baugemeinschaft hier doch keine reine Zweckgemeinschaft?

FE: Also, es gibt keine gemeinsamen Fahrradtouren und so etwas, wenn Sie das meinen. Es ist eher so, dass man sich eben durch den Bauprozess gut kennen gelernt hat und gerne grüßt und redet, wenn man sich im Treppenhaus trifft. Nicht wie in einem normalen Bauträgerhaus, wo man sich frühestens, falls überhaupt, im Treppenhaus kennenlernt!

OE: Aber es gibt schon kleine Feste zusammen. Jetzt am Samstag haben wir zusammen gefeiert Und letzte Woche hatten wir eine Großputz-Aktion, die wir zu einem Fest gemacht haben: Gemeinsamer Hausputz aller Flächen, die normalerweise nicht gereinigt werden, mit anschließendem Grillen auf unserer gemeinschaftlichen Dachterrasse!

VB: Gibt es keinen Hausmeister?

OE: Doch, aber es gibt jede Woche einen Putzdienst, den wir abwechselnd selbst machen. Sonst wäre es uns zu teuer. Bestimmte schwer erreichbare Flächen, wie diese Fensterflächen am Lichthof, kommen dann einmal im Jahr dran, wie gesagt. Hierfür haben wir uns schon in der Planungsphase etwas angedacht: Freunde unserer Mitbauenden sind hobbymäßige Kletterer und übernehmen das.

FE: Die haben sich hier an die Haken gehängt und langsam, Stück für Stück, nach unten geputzt! Und für außen haben Sie sich von der Dachterrasse abgeseilt. Kommen Sie, wir zeigen es Ihnen! (*Es geht auf die Dachterrasse.*) Hier ist unsere gemeinsame Dachterrasse, da ist die Altstadt, da geht es ins Loretto und da weiter ins Französische Viertel.

OE: Das Gestaltungskonzept hat auch unsere Gruppe vorgeschlagen: Es sollte nach Schiffboden aussehen, dicke Bohlen. Wie immer haben wir Baugruppenmitglieder Vorschläge gemacht und die Experten – die Architekten und Handwerker – haben dann gesagt, was wie möglich ist. Abgestimmt wurde dann über das Gesamtkonzept. 20 Parteien über jede Kleinigkeit abstimmen zu lassen, wäre zu schwierig!

VB: Wie ist der Altersdurchschnitt in der Gruppe? Etwa in ihrem Alter?

FE: Ja, schon relativ jung. Der Großteil ist wohl in den Dreißigern, einige um die 40. Zwei, drei Parteien sind über 50, aber es gibt keinen, der schon in Rente ist, Und Kinder gibt es sehr viele! Schon am Anfang und seit dem Einzug kommen immer welche dazu. Gerade jetzt sind wieder welche unterwegs.

OE: Ja, wir sind schon eine kinderreiche Gruppe! Wir haben auch eine Tochter, die jetzt gerade mit der Oma spazieren ist. Wir wohnen hier wirklich absolut familienfreundlich.

VB: Welche Motivationen hatten Sie, hier einzuziehen?

OE: Tübingen. Stadt. Französisches Viertel. Wegen des kinderfreundlichen und autofreien Konzeptes. Das wussten wir schon vorher, dass das hier so ein Viertel ist. Die Lage war entscheidend und natürlich die wirtschaftliche Seite: Gute Lebensqualität im Eigentum zu einem günstigen Preis. Und das Selber-Bauen natürlich! Dass etwas Neues entsteht, das war sehr spannend und angenehm.

FE: Ich wusste, dass hier viele junge Familien hingezogen waren, aber das Konzept kannte ich nicht besonders gut.

OE: Ich schon! Ich bin Psychologin und das Konzept und die ersten idealistischen Ideen wurden uns im ökopyschologischen Kolloquium vorgestellt, Anfang der 90er-Jahre, als die Kasernen noch standen: Einheit durch Unterschiedlichkeit und soziale Mischung usw. In der Ökopsychologie geht es um die Interaktion von Mensch und Umwelt. Das Konzept ist für mich persönlich attraktiv und funktioniert hier auch immer mehr. Ich kannte es zwar schon vorher, aber bewusst war es mir noch nicht. Das ist schon

etwas anderes, es zu durchleben! Jetzt ist es besonders wertvoll geworden.

VB: Welche Gruppen mischen sich denn hier? Mit wem haben Sie zu tun, mit dem Sie sonst nicht zu tun hätten?

OE: Leute unterschiedlicher Kulturen. Unser Haus ist sehr international, was ich aus unserem letzten Haus nicht kenne. Die Bewohner kommen aus Deutschland, Spanien, der Türkei, Polen, Italien, Russland...

VB: Und wie ist es beruflich?

FE: Die meisten sind Akademiker wie es typisch ist für Tübingen: Mathematiker, Psychologen, Wirtschaftler, Philologen, Architekten. Überproportional viele Architekten!

VB: Würden Sie das Bauen in der Baugemeinschaft weiterempfehlen?

FE: Ja, auf jeden Fall! Die Idee ist einfach sehr gut: Man spart Geld. Man kann individuell planen. Man kennt die Nachbarn.

VB: Man kann sich seinen Nachbarn aussuchen? Gab es Bewerbungsrunden?

FE: Direkt nicht, aber man musste in die Gruppe aufgenommen werden. In gewisser Weise wurde schon versucht, eine Vorauswahl zu treffen, dass nicht jemand mit baut, der außerordentlich verhaltensauffällig ist oder so etwas. Ich denke, unser Baubetreuer, hat im Vorfeld versucht, die Leute ein bisschen zu filtern. Wenn er gemerkt hat, dass Leute gut in die Gruppe passen, hat er sich besonders für sie eingesetzt.

VB: Fanden Sie das gut?

OE: Ich weiß nicht. Ich habe das am Anfang (September 2005) nicht so mitbekommen. Für mich sah es im Laufe des Bauens schon demokratisch aus und das finde ich auch gut so. Ich weiß nur noch, dass wir einmal in einer Kampfabstimmung uns zwischen einem Eigennutzer und einem Vermieter entscheiden mussten und die Entscheidung klar für den Eigennutzer fiel. Wir wollten hier ja schließlich gemeinsam wohnen!

VB: Ähneln die Grundrisse sich, die in diesem Haus herausgekommen sind?

FE: Abgesehen von den tragenden Wänden sind alle Wohnungen unterschiedlich. Sogar bei übereinander liegenden Grundrissen ist die Küche mal in der einen, mal in der anderen Ecke. Einer hat zwei Kinderzimmer, weil seine Kinder ab und zu zu Besuch kommen. Es gab eine Vorlage, die man maßgeschneidert nach den eigenen Bedürfnissen abändern konnte. So haben wir nun einen offenen Grundriss mit Oberlicht im Wohn-Essbereich, eine eigene Dachterrasse und ein großes Bad statt ein kleines mit getrenntem WC.

VB: Denken Sie noch manchmal daran, dass Sie auf einem alten Kasernengelände wohnen? Stört Sie das?

OE: Man merkt es schon, aber es gehört schließlich zum Konzept, den Bezug zur Geschichte zu erhalten. Das ist das Besondere des Viertels! Die Panzerhalle zum Beispiel. Diese Liebe zum Detail spricht mich persönlich sehr an! Man sieht es fast überall und man schätzt es. Die Kasernen an sich sind momentan hauptsächlich Studentenwohnheime, was ich wegen der angesprochenen Mischung gut finde: Berufstätige, Ältere, Studierende, Kinder, Gewerbeeinheiten. Das bringt Leben hier herein! Das ist keine Schlafstadt.

VB: Wo sehen Sie Ihren Lebensmittelpunkt?

OE: Schon hier. Auch ich habe hier einen Arbeitsplatz und flexible Zeiten, auch wenn mein Institut nur 5 Minuten von hier in der Nähe der Altstadt liegt. Wir haben hier alles: Man kann einkaufen, es gibt Ärzte, auch einen Friseursalon, Cafés. Es gibt schöne Viertelfeste, dann werden die Straßen gesperrt und Bühnen in den Innenhöfen aufgebaut. Alle sind eingeladen, auch in der Altstadt machen wir Werbung. Das Loretto-Viertel hat eigentlich damit angefangen, denn es ist das ältere Viertel. Vielleicht werden die zwei Viertel ja noch einmal zusammenkommen. Noch ist es schwierig, denn die Schnellstraße, die B 27, trennt immer noch sehr stark und

man weiß noch nicht, wann der Tunnel gebaut werden soll. Später soll da wohl ein Boulevard stattdessen entstehen.

VB: Engagieren Sie sich im Viertel? Zum Beispiel im Forum Französisches Viertel?

OE: Nein, wir sind in keinem Verein, aber sobald irgendwelche Initiativen entstehen, machen wir mit!

FE: Unser Haus war unter den letzten, die im Viertel gebaut wurden. Dadurch haben wir vom Forum Französisches Viertel in seiner Hochzeit wenig mitbekommen. Heute ist es wohl nicht mehr so aktiv wie früher einmal.

OE: Meines Wissens ist die erste Generation des Französischen Viertels nicht so zufrieden, weil es nicht ganz mit ihren ursprünglichen Ideen übereinstimmt. Wir sind in das Endprodukt eingezogen, es hat jetzt ein Gesicht und das mögen wir! Die erste Generation wohnte teilweise schon hier, als hier noch nichts war, nur Baustellen! Oft waren es Künstler, die die nahe vor ihren Fenstern entstehenden Häuser als störend empfanden. Als wir eingezogen sind, war es schon sehr dicht, aber das hat uns nicht gestört. Im Gegenteil! Wir kennen die Leute auch von Gegenüber, man grüßt sich und spricht von Balkon zu Balkon miteinander. Dieses aktive Soziale ist für uns ein eindeutiger Vorteil, es hat auf jeden Fall etwas Dörfliches. Im Weinladen kann man anschreiben lassen, man kennt sich einfach. Tübingen ist schon etwas Besonderes! Provinz und Weltstadt zugleich.

5.6 Explizite Ratschläge für Wien

VB: Hintergrund des Wiener Forschungsprojektes ist die anstehende Konversion innerstädtischer Kasernen. Es sind oft gründerzeitliche Blockrandbebauungen, die teilweise sehr repräsentativ sind, jedoch deutlich kleiner als das Areal hier. Prämisse ist der Erhalt der bestehenden Bausubstanz.

JD: Ideal wäre, wenn aus den Initiativen, die dort entstehen könnten, sich auch etwas für den Stadtteil entwickelt. Es gibt bislang wenig Bottom-Up-Projekte in Wien. Es wäre schön, wenn man das durch entsprechendes Angebot und Freiräume ändern könnte.

VB: Welche Tipps und Hinweise würden Sie der Stadt Wien aus Ihrer Erfahrung geben?

CS: Als erstes einen Feldtkeller-Satz: „Machen lassen!“ oder das Standbein-Spielbein-Prinzip, wie ich es nenne. Es muss eine klare Trennung und Definition der öffentlichen Aufgaben und der privaten Spielräume geben! Auf der einen Seite muss man als Stadt klare Vorgaben machen, ein Gerüst vorgeben, normativ sein: Baugruppen, Gebäudehöhe, Gebäudestellung, Nutzungsmischung etc. Auf der anderen Seite muss man ermöglichen, dass Kreatives und Gestaltendes entsteht. Zweitens geht so etwas nur, wenn die Stadt das Projekt selber entwickelt und steuert! Drittens würde ich zu einer klaren und umfassenden Zuständigkeit *einer* Stelle raten: Eine Person oder ein Team, je komplexer die Aufgabe ist. Viertens braucht es ein gutes Management der privaten Baugemeinschaften: Präzision, Verlässlichkeit und Kontinuität sind in der Zusammenarbeit mit Privatleuten besonders wichtig! Denen gut zuzuarbeiten ist die Voraussetzung dafür, dass so etwas wie Nutzungsmischung überhaupt entstehen kann. Das können wir ja nicht machen! Und Nutzungsmischung ist unabdingbar. Über diese Tatsache sind Feldtkeller und ich uns einig, nur über das Maß streiten wir uns.

AF: Dazu fällt mir der Rahmenplan ein: Es ist wichtig, dass man eine gemeinsame Bibel hat, in der man lesen kann, um was es geht!

CS: Und Kommunikations- und Konfliktfähigkeit müssen natürlich auch dazukommen, sonst hat man gleich verloren! Die Initiierung hängt natürlich von solchen Persönlichkeiten wie Feldtkeller oder Steffen ab, die dazu in der Lage sind. Es ist eine Personenfrage. Außerdem ist die Zusammenarbeit mit den Architekten sehr wichtig, denn sie sind unsere Multiplikatoren und steuern unsere Prozesse. Auf diese Weise ist hier eine Planungskultur entstanden.

HF: Wenn eine Stadt wie Wien so etwas vorhat (mit Baugruppen zu arbeiten, JSD), muss man, glaube ich, langsam anfangen. Die Stadt muss sehr viel Werbung dafür machen, damit es funktioniert. Sie muss für die Bevölkerung sichtbar dahinter stehen.

VB: Könnten Sie sich vorstellen, dass man mit privaten Baugruppen an den Umbau der Wiener Gründerzeitkasernen herangeht?

HF: Auf jeden Fall. Wenn die Unterstützung der Stadt da ist! Wir haben in Stuttgart mal versucht, Baugruppen zu machen und aufgegeben. Es ist da einfach nicht in den Köpfen! Die Leute kennen so etwas nicht. Es funktioniert nur da, wo es bekannt gemacht wurde.

JD: Wie müsste diese Unterstützung von Seiten der Stadt konkret aussehen?

HF: Dass die Stadt z.B. Räume und Veranstaltungen organisiert, wie es hier das Stadtsanierungsamt macht, als Plattform Interessenten sammelt und sortiert, Baugruppen sammelt und berät. Ein Mitarbeiter der Stadt hat hier ein Buch über Verträge geschrieben.

VB: Kommunikation, Moderation und Beratung also.

JD: Konkrete Bilder erzeugen.

HF: Ja, genau. Herr Soehlke tritt bei bestimmten Angelegenheiten auch als Schlichter auf. Beim Tiefgaragenbau bspw. wird die Sache ziemlich komplex, wenn mehrere Baugruppen zusammen eine neue Baugruppe bilden müssen. Dann ist es ganz klar: Wenn es Probleme gibt, gehen zwei, drei Leute damit zu Herrn Soehlke und er macht dann einen Lösungsvorschlag.

JD: Die Stadt kann suchen, organisieren, strukturieren. Was kann die Stadt weiter tun?

HF: Sie muss in erster Linie attraktive Grundstücke anbieten. Stuttgart hat in einem Gebiet 10 bis 20 Prozent für Baugruppen freigehalten. Das waren die schlechten Grundstücke. Die Bauträger haben die guten bekommen. Das funktioniert nicht. Gerade zum Einstieg müssen es lukrative Grundstücke sein. Nachher ist es nicht mehr so relevant, da haben wir auch schwierige Grundstücke schon mit Baugruppen bebaut.

JD: Das setzt genau voraus, dass man es wirklich will und es nicht nur symbolisch macht. Davon hängt es ab, ob es stirbt oder nicht.

HF: Ja, genau. Auch in Tübingen war anfangs strittig, ob wirklich ein ganzes Amt mit all seinen Mitarbeitern für diese Aufgabe ausgegliedert wird. Offensichtlich ist es aber lukrativ für die Stadt. Sie verdient wohl sehr gut damit. Ohne diesen politischen Hintergrund hätte das nicht funktioniert. Die Baugruppen alleine schaffen das nicht.

JD: Dann geht es also auch um die gesetzlichen Rahmenbedingungen, eine Verwaltung, die nicht nur reaktiv, sondern auch aktiv ist und auch dann bedarf es nach wie vor Prozessen bis es zur ersten wunderschönen Einweihung eines Vorzeigemodells kommt, das andere besichtigen können und dann sagen: „Das machen wir auch!“

HF: Ja, im Prinzip ist es so.

SCHLUSSFOLGERUNGEN

Das Projekt „**Kasernen-Konversionen – Schließung schafft neue Räume**“ (KaKo) hat sehr unterschiedliche Erfahrungen bei der Umwandlung von ehemaligen militärischen Liegenschaften in die aktuellen Nutzungen zusammengetragen. Neben den unterschiedlichen Ausgangslagen und Zielsetzungen unterschieden sich die Prozesse und die handelnden AkteurInnen dabei deutlich. Auf der Basis von ursprünglich 19 Fallbeispielen wurden in Abstimmung mit der Auftraggeberin MA 50 und dem Wiener Wohnfonds sechs ehemalige Kasernengelände in fünf Städten zu einer näheren Analyse ausgewählt. Die leitenden Prämissen waren:

- Verwendung von zumindest Teilen des Baubestandes,
- Neu-Verwendung der Alt-Gebäude und Flächen insbesondere für Wohnnutzungen (was aber eine Mischung mit Gewerbe resp. innovative Wohn-Arbeits-Lösungen nicht ausschließen sollte),
- innovative Prozesse und Lösungen sowie Kooperationen zwischen einzelnen kommunalen Verwaltungsressorts (horizontale Verflechtung), zwischen Ressorts auf den Ebenen Bund, Land und Gemeinden (vertikale Verflechtung), der kommunalen Verwaltung mit der Kommunalpolitik, mit der lokalen Wirtschaft (public private-partnerships) und neue Beteiligungsverfahren,
- innovative Instrumente, verfahren und Projekte („best practise“) unter Beachtung von Möglichkeiten zur Übertragbarkeit.

Um zu innovativen Lösungen zu gelangen, wie beispielsweise die Wohnungsversorgung von Haushalten auch mittlerer Einkommen, die Förderung von Gemeinschaften, das Wecken von Privatinitiative im Wohnumfeld, neuen Wohn- und Wohn-Arbeitsformen einen Raum zu geben und verstärkt nutzungsgemischte, vollwertige Stadtteile zu entwickeln, sind nach diesen Ergebnissen die folgenden Punkte (im Idealfall alle

gleichzeitig) zentral:

- Eine deutliche, konsequente und hoch angesiedelte politische Strategie und Entscheidung (starkes politisches Bekenntnis).
- Personen in der Verwaltung und unter den (ersten) BewohnerInnen, die konsequent ihre Linie verfolgen (auch gegen die anfängliche Skepsis von Banken, Verwaltungen und Kommunalpolitik).
- Eine aktive Stadtverwaltung, die als Developer auftritt, ausschließlich an End-Nutzende verkauft und die Planwertgewinne ins Quartier re-investiert (für temporäre Nutzung, soziale Infrastrukturen, Anreiz-Systeme für privat(wirtschaftlich)es Engagement etc.).
- Die Umsetzung der strategischen Ziele der Stadtverwaltung, d.h. beispielsweise der funktionale Mix, die städtebaulichen Zielsetzungen und das Betreiben von Einrichtungen wird über Städtebauliche Verträge (Anteil an Gewerbefläche pro Gebäude, Verzicht auf Pkw resp. Parkierungsregulierungen) maßgenau geregelt; das Planungsrecht setzt nur den formalen Rahmen (teilweise Verzicht auf Masterpläne zu Gunsten einer Prozessbeschreibung).
- Eine deutliche Absage an Bauträger-Modelle zu Gunsten der Förderung von Baugemeinschaften und Klein-Genossenschaften (kostengünstiger (damit werden auch niedrigere Einkommen erreicht), städtebaulich und architektonisch vielfältiger, gemeinschaftsförderlicher, nachhaltiger).

Diese Projekte bieten auch eine Reihe von Risiken:

- Zwang zum Verlassen der strategischen Linie durch Wechsel von Regierungsparteien oder wichtigen FunktionsträgerInnen,
- falsche Einschätzung der Nachfrage,
- zu geringe Flexibilität in den Köpfen der Stakeholder (Banken, Verwaltung, Politik, Bauträger) insbesondere bei der Anwendung von Verordnungen und (traditionellen) Regelungen,
- ökonomische Engpässe bei den Bauherren,
- nachlassende Geduld beim Ausbleiben erster Erfolge, denn die Projekte brauchen – insbesondere am Anfang – mehr Zeit und Geduld als erwartet und erhofft.

LITERATUR

- Albrechts, Louis 2006: Bridge the Gap: From Spatial Planning to Strategic Projects. *European Planning Studies* 14/10: 1487-1500.
- Alexander, Ernest R. 1995 [1986]: Approaches to Planning. Introducing Current Planning Theories. Concepts and Issues. Gordon & Breach Science Publishers, Luxemburg et al., 2. Aufl.
- Amin, Ash (ed.) 1994: Post-Fordism. A Reader. Oxford (US) & Cambridge (UK): Blackwell.
- Andersen, Hans S. & van Kempen, Ronald (eds.) 2001: Governing European Cities. Social fragmentation, social exclusion and urban governance. Aldershot et al.: Ashgate.
- Anhut, Reimund & Heitmeyer, Wilhelm 2000: Desintegration, Konflikt und Ethnisierung. Eine Problemanalyse und theoretische Rahmenkonzeption. In: W. Heitmeyer & R. Anhut (Hrsg.): Bedrohte Stadtgesellschaft. Soziale Desintegrationsprozesse und ethnisch-kulturelle Konfliktkonstellationen. Weinheim & München: Juventa: 17-75.
- ARGE REZ (Arbeitsgemeinschaft Regionaler Entwicklungszentren des Städtekranses im Land Brandenburg) 2007: Konversion im Städtekrans um Berlin. Ein Projekt der ARGE REZ zur Weltausstellung EXPO 2000. Berlin: Ernst + Basler.
- Bea, Franz X. & Haas, Jürgen (Hrsg.) 2001: Strategisches Management, 3. Aufl. Stuttgart: Lucius & Lucius.
- Becker, Heidede; Jessen, Johann & Sander, Robert (Hrsg.) 1999: Ohne Leitbild? Städtebau in Deutschland und Europa. Zürich: Karl Krämer-Verlag.
- Begg, Iain 1999: Cities and Competitiveness. *Urban Studies* 5/36: 795-810.
- BICC (Bonn International Centre for Conversion) 2005: Conversion Survey 2005. Global Disarmament, Demilitarization

- and Demobilization. Baden-Baden: Nomos-Verlag.
- BmV-BI (Bundesministerium der Verteidigung, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) 2006: Merkblatt zur Konversion – Hilfestellungen, Förderungen und Verwertungsmodelle des Bundes. Bonn.
- Bogumil, Jörg 1997: Das Neue Steuerungsmodell und der Prozess der politischen Problembearbeitung – Modell ohne Realitätsbezug? . In: J. Bogumil & G. Kißler (Hrsg.) 1997: Verwaltungsmodernisierung und lokale Demokratie. Risiken und Chancen eines Neuen Steuerungsmodells für die lokale Demokratie. Baden-Baden: Nomos: 33-43.
- Bose, Michael 2001: Raumstrukturelle Konzepte für Stadtregionen. In: K. Brake, J.S. Dangschat & G. Herfert (Hrsg.): Suburbanisierung in Deutschland. Aktuelle Tendenzen. Opladen: Leske + Budrich: 247-260.
- Breitfuss, Andrea; Dangschat, Jens S.; Gruber, Sabine; Gstöttner, Sabine & Witthöft, Gesa 2006: Integration im öffentlichen Raum. Stadt Wien, Magistratsabteilung 18 (Hrsg.): Werkstattbericht, Nr. 82.
- Brühl, Hasso; Echter, Claus-Pete; Frölich von Bodelschwingh, Franziska & Jekel, Gregor 2006: Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance?. Difu-Beiträge zur Stadtforschung, Band 41, Berlin, 2. überarbeitete Auflage.
- Camagni, Roberto 1995: The Concept of Innovative Milieu and Its Relevance for Public Policies in European Lagging Regions, *Regional Science* 4/1995: 317-340.
- Camagni 2007: Towards a Concept of Territorial Capital. Paper auf der 47. Konferenz der ERSA (European Regional Science) & der 44. Konferenz der ASRDLF (Association de Science Régionale de Langue Française), 29.8. – 2.9.2007. <http://sadapt.inapg.inra.fr/ersa2007/papers/987.pdf>, Zugriff am 15.12.2007.
- Cars, Göran; Healey, Patsy; Madanipour, Ali & de Magalhaes, Claudio (eds.) 2002: Urban Governance. Institutional Capacity and Social Milieux, Aldershot.
- Dangschat, Jens S. 1994: Lebensstile in der Stadt. Raumbezug und konkreter Ort von Lebensstilen in den Städten. In: J.S. Dangschat & J. Blasius (Hrsg.): Lebensstile in den Städten. Konzepte und Methoden. Opladen: Leske + Budrich: 335-354.
- Dangschat, Jens S. 1999: Der Schweiß der Maloche und der Lebensstil der kreativen Flexiblen. *Baumeister* 10/99: 50-53.
- Dangschat, Jens S. 2002: Soziale Aspekte der nachhaltigen Stadtentwicklung; in: Klotz et al. (Hrsg.) 2002: 43-62.
- Dangschat, Jens S. 2003: Binnenentwicklung – Abbau der regionalen Segregation, aber "take off" für die Gentrifizierung? In: G. Arlt, I. Kowarik, J. Mathey & F. Rebele (Hrsg.): Urbane Binnenentwicklung in Ökologie und Planung, Dresden, Institut für ökologische Raumentwicklung e.V.: 1 – 14.
- Dangschat, Jens S. 2006a: Mensch ist Mensch – Industriearbeit in der Dienstleistungsgesellschaft. In: C.M. Achammer (Hrsg.) Industrieraum Europa 2010. Neue Lösungen für neue Prozesse. Praxisreport 2005. TU Wien, Institut für interdisziplinäres Bauprozessmanagement: 20-29.
- Dangschat, Jens S. 2006b: ‚Creative Capital‘ – Selbstorganisation zwischen zivilgesellschaftlichen Erfindungen und der Instrumentalisierung als Standortfaktor. In: K.-S. Rehberg (Hrsg.): Soziale Ungleichheit, Kulturelle Unterschiede. Verhandlungen des 32. Kongresses der Deutschen Gesellschaft für Soziologie in München 2004, Teil 1: Frankfurt am Main & New York: Campus: 615-632.

- Dangschat, Jens S. 2007a: Wohnquartiere als Ausgangspunkt sozialer Integrationsprozesse. In: F. Kessel & H.-U. Otto (Hrsg.): Territorialisierung des Sozialen. Regieren über soziale Nahräume. Opladen & Farmington Hills: Barbara Budrich Verlag: 255-272.
- Dangschat, Jens S. 2007b: Reurbanisierung – eine Renaissance der (Innen-)Städte? In Landeszentrale für politische Bildung, Baden-Württemberg (Hrsg.): Städtepolitik und Stadtentwicklung. Der Bürger im Staat 3/2007: 185-191.
- Dangschat, Jens S. 2007c: Soziale Ungleichheit, gesellschaftlicher Raum und Segregation. In: Dangschat & Hamedinger (Hrsg.) 2007a: 21-50.
- Dangschat, Jens S. 2008: Autobahnen ins Glück. Der Münchhausen-Effekt der Strategischen Raumplanung. In: Hamedinger et al (Hrsg.) 2008: Strategieorientierte Planung im kooperativen Staat. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften: 38-60.
- Dangschat, Jens S.; Frey, Oliver & Hamedinger, Alexander 2008: Strategieorientierte Planung im kooperativen Staat. Herausforderungen und Chancen. In: Hamedinger et al. (Hrsg.) 2008: 352-367.
- Dangschat, Jens S. & Hamedinger, Alexander (Hrsg.) 2007a: Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen. Forschungs- und Sitzungsberichte 230, Hannover: Akademie für Raumforschung und Landesplanung.
- Dangschat, Jens S. & Hamedinger, Alexander 2007b: Sozial differenzierte Räume – Erkenntnisinteresse, Problemlagen und Steuerung. In: Dangschat & Hamedinger (Hrsg.) 2007a: 206-239.
- Durth, Werner(Hrsg.) 2007: Stadt bauen. Zum Aufgabenwandel der Stadtplanung. Preisverleihung Deutscher Städtebaupreis 2006. Berlin: Jovis-Verlag.
- Esser, Josef & Hirsch, Joachim 1994: The Crisis of Fordism and the Dimensions of a 'Post-Fordist' Regional and Urban Structure. In: Amin (ed.) 1994: 71-97.
- Fainstein, Susan 2000: New Directions in Planning Theory. *Urban Affairs Review* 35, Nr. 4: 451-478.
- Faludi, Andreas 2000: Strategic Planning in Europe: Institutional Aspects. In: Salet & Faludi (Hrsg.) 2000a: 243-258.
- Feldtkeller, Andreas (Hrsg.) 2001: Städtebau: Vielfalt und Integration. Neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen. Stuttgart & München: Deutsche Verlagsanstalt.
- Florida, Richard 2002: The Creative Class, www.creativeclass.com.
- Franz, Peter 1999: Innovative Milieus: Extrempunkte der Interpenetration von Wirtschafts- und Wissenschaftssystem. *Jahrbuch für Regionalwissenschaft* 19/1999: 107-130.
- Fromhold-Eisebith, Martina 2004: Innovative Milieu and Social Capital – Complementary or Redundant Concepts of Colloboration-based Regional Development. *European Planning Studies*, 12, September: 747-766.
- Fürst, Dietrich & Ritter, Ernst-Hasso 2005: Raumplanung. In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Handwörterbuch der Raumplanung. Hannover: ARL: 765-769.
- Hamedinger, Alexander; Frey, Oliver; Dangschat, Jens S. & Breiffuss, Andrea (Hrsg.) 2008: Strategieorientierte Planung im kooperativen Staat. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Harvey, David 1989: From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation of Urban Governance in Late

- Capitalism. *Geografischer Annaler* 71B, No. 1: 3-17.
- Healey, Patsy; Cameron, Stuart; Davoudi, Simin; Graham, Stephen & Madani Pour, Ali 1995: Challenges for Urban Management. In: P. Healey et al. (eds.): *The new Urban Context*. John Wiley.
- Heinelt, Hubert & Mayer, Margit (Hrsg.) 1997: *Modernisierung der Kommunalpolitik*. Opladen: Leske + Budrich.
- Heitmeyer, Wilhelm & Anhut, Reimund (Hrsg.) 2000: *Bedrohte Stadtgesellschaft. Soziale Desintegrationsprozesse und ethnisch-kulturelle Konfliktkonstellationen*. Weinheim & München: Juventa.
- Innes, Judith & Boher, David 2000: *Planning Institutions in the Network Society: Theory of Collaborative Planning*. In: Salet & Faludi (Hrsg.) 2000a: 175-190.
- Jochumsen, Ole & Korte, Timo 2002: *Neue Nutzungen für die Röttiger-Kaserne. Konversion zwischen Fischbek-Neugraben und NeuWulmstorf*. Unveröff. Diplomarbeit an der Technischen Universität Hamburg-Harburg.
- Klotz, Arnold, Frey, Otto & Rosinak, Werner (Hrsg.) 2002: *Stadt und Nachhaltigkeit. Ein Diskurs*, Wien & New York, Springer.
- Klotz, Arnold & Frey, Otto (Hrsg.) 2005: *Verständigungsversuche zum Wandel der Stadtplanung*. Wien & New York: Springer.
- KGSt (Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement) 1993: *Das neue Steuerungsmodell. Begründungen, Konturen, Umsetzungen. KGSt-Berichte 5/1993*.
- Läpple, Dieter 2003: *Thesen zu einer Renaissance der Stadt in der Wissensgesellschaft*. In: N. Gestring, H. Glasauer, C. Hannemann, W. Petrowsky & J. Pohland (Hrsg.): *Jahrbuch StadtRegion 2003*. Opladen: Leske + Budrich: 61-78.
- Läpple, Dieter & Walter, Gerd 2007: *Stadtquartiere und gesellschaftliche Integrationsmuster*. In: Dangschat & Hamedinger (Hrsg.) 2007: 111-138.
- Landry, Charles 2000: *The Creative City. A Toolkit for Urban Innovators*, London.
- Lange, Stefan & Schimank, Uwe (Hrsg.) 2004: *Governance und gesellschaftliche Integration*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Liebmann, Heike & Robischon, Tobias (Hrsg.) 2003a: *Städtische Kreativität – Potenzial für den Stadtumbau*, Erkner & Darmstadt.
- Liebmann, Heike & Robischon, Tobias 2003b: *Was ist städtische Kreativität? Zehn Thesen*. In: Liebman & Robischon (Hrsg.) 2003a: 51-59.
- Lange, Bastian & Steets, Silke 2002: *Cool Frankfurt? Verortungsstrategien von ‚New Entrepreneurs‘*. In: R. Bittner (Hrsg.): *Die Stadt als Event*, Frankfurt am Main & New York: Campus: 300-323.
- Jessop, Bob 1994: *Postfordism and the State*. In: Amin (ed.) 1994: 251-279.
- Mayer, Margit 1990: *Lokale Politik in der unternehmerischen Stadt*. In: R. Borst, S. Krätke, M. Mayer, R. Roth & F. Schmoll (Hrsg.): *Das neue Gesicht der Städte. Theoretische und empirische Befunde aus der internationalen Debatte. Stadtforschung aktuell 29*. Basel et al.: Birkhäuser.
- Mayer, Margit 1996: *Postfordistische Stadtpolitik*, *Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie* 40, Heft 1-2: 20-27.

- MF (Ministerium der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz) 1999: Konversion im Wohnungsbau. Mainz
- MIS (Ministerium des Innern und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz) 2002: Arbeitshilfe zu den rechtlichen, planerischen und finanziellen Aspekten der Konversion militärischer Liegenschaften. Mainz
- Moulaert, Frank & Nussbaumer, Jacques 2005: The Social Region. Beyond the Territorial Dynamics of the Learning Economy. *European Urban and Regional Studies* 11/12.: 45-64.
- MWVLW (Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau Rheinland-Pfalz) 2005: Konversion – Chancen für zivile Nutzung. Konversionsbericht 2004/2005 des Landes Nordrhein-Westfalen. Mainz.
- Naschold, Frieder & Bogumil, Jörg 1998: Modernisierung des Staates. New Public Management und Verwaltungsreform. Opladen: Leske + Budrich.
- NI (Niedersächsisches Innenministerium) 2002: Neue Nutzung für alte Strukturen: Revitalisierung von Brachflächen. Planungshilfe für niedersächsische Städte und Gemeinden, Hannover.
- NMSFFG (Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit) 2003: Neue Nutzung für alte Strukturen. Konversion militärischer Liegenschaften. Arbeitshilfe für niedersächsische Städte und Gemeinden, Hannover.
- Pirhofer, Gottfried 2005: Strategische Planung in europäischen Städten. In: Klotz & Frey (Hrsg.) 2005: 10-39.
- Pratt, Andy C. 2002: Hot Jobs in Cool Places. The Material Cultures of New Media Product Spaces: The Case of The Market, San Francisco. *Information, Communication & Society*, Vol. 5, No: 1: 27-50.
- Reiterer, Albert F. 1998: Moderne Gesellschaften. Sozialstruktur und sozialer Wandel in Österreich. Wien: WUV, Studienbücher Sozialwissenschaften 3.
- Riege, Marlo & Schubert, Herbert (Hrsg.) 2002: Sozialraumanalyse. Grundlagen – Methoden – Praxis. Opladen: Leske + Budrich.
- Sachs, Klaus o.J.: Standortkonversion in Deutschland – eine Analyse des Umstrukturierungsprozesses in Militärstandorten; DFG-Bericht.
- Salet, Willem & Faludi, Andreas (Hrsg.) 2000: The Revival of Strategic Planning. Amsterdam: Koninklijke Nederlands Akademie van Wetenschappen.
- Schnur, Olaf 2003: Lokales Sozialkapital für die „Soziale Stadt“. Politische Geographien sozialer Quartiersentwicklung am Beispiel Berlin-Moabit. Opladen: Leske + Budrich.
- Streich, Bernd 2005: Stadtplanung in der Wissensgesellschaft. Ein Handbuch. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Zukin, Sharon 1995: The Cultures of Cities. Oxford & Cambridge: Blackwell.