Niedrigschwellig.
Die gemischte Nutzung – Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Kultur – gehört zum Programm des Metropolenhauses am Jüdischen Museum.
Die Eigentümer finanzierten den Bau des „Aktiven Erdgeschosses", in dem etwa Workshops für die Kinder der Nachbarschaft stattfinden.
Fotos: Sebastian Wells

Die Stadt auf Augenhöhe

Runtergelassene Rollläden, fensterlose Fassaden: Neuerdings dämmert dem spazierenden Großstadtbewohner, wie existenziell Erdgeschosszonen sind. Was nutzt die schönste Skyline, wenn zwischen den Häusern kein Leben ist? Ein Hoch auf das Parterre

VON SUSANNE KIPPENBERGER

Corona kam – und die Menschen gingen. Zu Fuß. Plötzlich liefen sie mit ganz anderen Augen durch die Stadt, bewunderten den üppigen Flieder in Vorgärten und entdeckten Läden, die schon immer dagewesen waren, die sie nur nicht wahrgenommen hatten. Weil sie es immer so eilig hatten und den kürzesten Weg zum nächsten Ziel nahmen. Jetzt, da die Home-Office-Beine Bewegung brauchten, gingen die Berliner spazieren im eigenen Kiez.

Lokal versus global, das war jetzt keine Frage mehr. Die Berliner waren zurückgeworfen auf die eigene Nachbarschaft, die Bücherwände fremder Hochparterre-Altbauwohnungen wurden zu Objekten der Bewunderung und Fahrrad-Exkursionen in unbekanntere Stadtteile zu Entdeckungsreisen.

Am liebsten hätte man jedem Händler persönlich gedankt, der die Rollläden nicht runtergezogen oder gar das Schaufenster leergeräumt hatte, wie es einige Luxusläden am Kudamm taten, aus Angst, beraubt zu werden. Gelobt die Hotels, die, Klima hin oder her, die ein oder andere Lampe leuchten ließen und so zumindest die Illusion von Leben erzeugten.

Einige Wirte machten den Passanten eine Freude und setzten einen dicken Tedybär auf die Fensterbank oder Erich Kästner als Pappfigur an einen Tisch. Man lechzte nach dem Gefühl, noch in der Millionenmetropole zu leben und nicht in einer schlechten Dystopie.

Ödnis nimmt jedes Gefühl von Sicherheit

Die, wenn man nun nicht aufpasst, womöglich zur Wirklichkeit werden können.

Im Shutdown und selbst jetzt, in den Zeiten zaghafter Öffnung, da die Angst vor Masseninsolvenzen umgeht, dämmert es dem Großstadtbewohner, wie existenziell Erdgeschosszonen sind. Frankfurt, New York, Singapur, so viele Orte werben gern mit ihrer Skyline für sich. Als wäre nicht das Parterre die Basis, auf der alles andere aufbaut, müsste man nicht jedes Gebäude von unten nach oben statt von oben runter denken.

Als Schneckenzustand hat eine frühere Kollegin das Wohnen im Parterre charmant in der „Süddeutschen" aus eigener Erfahrung beschrieben: ein Gefühl, als sei man mit dem Hintern immer drinnen, mit dem Kopf draußen.

Das muss man mögen. Viele tun es auch. Als Parterrebewohner hat man einen Logenplatz. Und dazu zieht man schließlich in die Stadt! Um am Treiben teilzuhaben. Wer im Penthouse sitzt, mag einen guten Überblick über die Welt haben – aber er hält sie sich vom Leibe. Die Stadt ist eine Bühne. Und der Bewohner ist beides, Schauspieler wie Zuschauer. Die Grenzen sind fließend, die Schwerpunkte verschieben sich.

Der Weg zur Arbeit führt an einem großen Hotel vorbei. Früher waren in dem Hochhaus nur Büros untergebracht, da gab's nichts zu gucken. Jetzt sitzen hinter der Fensterfront die Gäste beim Frühstück. Es sind nur ein paar Sekunden, die man mit den Fremden hat, aber die reichen schon: Man malt sich Geschichten aus zu dem Ehepaar, das sich schweigend gegenübersitzt, überlegt, ob die vier da Freunde oder Kollegen sind, der Herr Geschäftsreisender ist oder Einzelgänger. Aus welchem Land die wohl kommen mögen. Die Frau trägt einen hübschen Schal!

Je nach Stimmung träumt man sich selbst auf Reisen, bemitleidet sich – oder freut sich, in dieser Stadt zu leben, für die andere einen weiten Flug auf sich nehmen, um sie zu besuchen. Und umgekehrt, was werden die hinterm Fenster wohl denken? Guck mal, da geht eine echte Berlinerin. Die hat's gut! Oder: Die Ärmste, dass sie in dieser hässlichen Stadt, diesem Chaos leben muss. Durch die Blicke rein oder raus setzt man sich selbst in Beziehung zur Welt.

Erdgeschosszonen. Was für ein unsinniges, bürokratisches Wort für etwas, das so zentral ist für eine lebendige Stadt, das Wohlbefinden der Bewohner! Erdgeschosszonen werden als Schnittstelle zwischen öffentlichem und privatem Raum bezeichnet – wobei es, anders als das Wort suggeriert, keineswegs immer so klar ist, wo die Grenze verläuft und der eine Bereich beginnt, der andere aufhört. Manche sprechen denn auch lieber von einem Transitraum. Neben dem eigentlichen Parterre mit Wohnungen, Läden, Lokalen und Büros zählen auch Bürgersteig und Vorgärten dazu, Höfe, Passagen, ja, sogar die Straße. Nur wer das große Ganze im Blick hat, kann sinnvoll planen. Eine Kita oder ein Straßencafé an eine viel befahrene vierspurige Straße zu setzen, wäre ziemlich dumm.

Erdgeschosszonen bieten ein Terrain für zufällige Begegnungen, deren Bedeutung man nicht überschätzen kann. Die meisten mögen glauben, dass nur die gezielten Begegnungen relevant sind. Aber Umfragen unter Stadtbewohnern ergeben, dass zufällige Treffen auf der Straße, der Plausch am Gartenzaun, aber auch die paar Worte, die man beim Einkaufen mit Fremden wechselt, elementar für ein positives Lebensgefühl sind.

Auch das wurde einem im Shutdown während des erzwungenen Zuhauseseins erst richtig bewusst, als man sich über fast jeden Nachbarn freute, den man vor der Haustür traf. Der Anteil der Einpersonenhaushalte in Berlin beträgt 50 Prozent, da ist die Kommunikation außerhalb der eigenen Wohnung überlebenswichtig. Vielen Prognosen zum Trotz hat die Digitalisierung den Wunsch nach analoger Begegnung nur größer statt kleiner werden lassen.

Der Mensch ist dem Menschen das Interessanteste, hat schon Goethe gewusst, das ist auch die Maxime von Jan Gehl, dem bekanntesten Stadtplaner der Welt, wie die „Zeit" ihn nannte. Er plädiert dafür, möglichst viele solcher Orte zufälliger Begegnungen zu schaffen. Kommunikation und Interaktion zu fördern: Das ist seiner Meinung nach das Ziel guter Stadtplanung. Der Däne, der Städte von New York über Moskau bis Melbourne beraten hat, stellt den Fußgänger in den Mittelpunkt der Planung. Sein Ansatz beruht auf dem menschlichen Maßstab, das bedeutet: der Stadt auf Augenhöhe und mit einem Schrifttempo von fünf Stundenkilometern zu begegnen. Die ideale Geschwindigkeit, um zu sehen, zu riechen, zu hören.

In Berlin wurde die Architekturdiskussion allzu lange von Formen und Fassaden bestimmt. Als ginge es nicht noch viel mehr um das, was sich zwischen den Häusern abspielt. Und das ist nicht unbedingt viel. Berlin wirkt zunehmend blickdicht verschlossen. Immer häufiger stößt man auf heruntergezogene Rollläden im Parterre, mit Folien zugeklebte, von bodentiefen Vorhängen verdeckte oder blinde Schaufenster, hinter denen sich Büros, Praxen, Wohnungen – oder das Nichts verstecken. Am heftigsten erlebt man die Ödnis bei Neubauprojekten wie in der Flottwellstraße, an der Grenze von Tiergarten und Kreuzberg.

„Vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße; mit schöner Aussicht, ländlich mondän", so hat Tucholsky das Berliner Ideal verspottet. Hier hätte der Traum tatsächlich Wirklichkeit werden können. Der Gleisdreieckpark nach vorne raus gehört zu den gelungensten Beispielen Berliner Stadtplanung und Landschaftsarchitektur. Nach hinten raus jedoch, zur Flottwellstraße, kein Hauch von mondän. Stattdessen Garageneinfahrten und verschlossene Fassaden, undurchsichtige Türen, die zu Versorgungsräumen wie Fahrradkellern führen, nur dass sie eben nicht im Keller liegen.

Ein noch weit großräumigeres Beispiel ist das Areal nördlich des Hauptbahnhofs. Die großen Unternehmensklötze wirken wie Ghettos, zu denen Fremde keinen Zutritt haben. Reine Monokulturen, die für die Stadt so tödlich sind wie ihr landwirtschaftliches Pendant für die Natur.

Hinterm Hamburger Bahnhof, dort, wo – noch – die Rieckhallen stehen, stößt man auf ein extravagantes, luxuriös wirkendes Wohnhaus, dessen Erdgeschoss aus einer zu beiden Seiten komplett geschlossenen Fassade besteht, noch dazu in Schwarz, der Farbe des Todes. Abweisender geht's nicht. Der anämische Grünstreifen davor, der vor allem Deckel zur Tiefgarage zu sein scheint, gibt sich nicht viel einladender: „Die Grünanlage ist keine Liegewiese", warnt ein Schild, Picknicken ist verboten.

Da ist der Spaziergänger auf der Wasserseite schon froh, dass das schwarze Parterre verspiegelt ist. So werden wenigstens die Bäume vom anderen Ufer darin reflektiert.

Es gibt Studien, wie sich solche geschlossenen Fassaden auf Passanten auswirken: Sie sehen zu, dass sie so schnell wie möglich wegkommen. Die Ödnis schlägt sich auf die Stimmung nieder, auch aufs Sicherheitsgefühl. Wenn es keinen Laden gibt, kein Lokal oder wenigstens einen Hauseingang, wo man sich hinflüchten kann, kein Fenster, durch das jemand eine Gefahr beobachten könnte, ist man ausgeliefert.

Rollläden lassen sich hochziehen, Folien abreißen. Solche Räume sind nicht auf ewig für eine kommunikativere Nutzung ruiniert. Aber geschlossen konstruierte Fassaden wie die schwarze am Hamburger Bahnhof sind verloren. Dort wird kein städtisches Leben entstehen. Es ist gar nicht erwünscht. Die Privatisierung Berlins nimmt zu, die Stadt entwickelt sich zunehmend von einer Metropole der Mieter zu einer der Eigentümer.

„Eine Stadt, die nichts will, bekommt auch nichts." Diesen Satz des Hamburger Oberbaudirektors Franz-Josef Höing könnten sich einige Berliner Planer zu Herzen nehmen. Allzu lange wurde an der Spree jedem Investor der rote Teppich ausgerollt.

Dem Autofahrer sind Erdgeschosszonen egal. Er befindet sich auf der Straße, den Blick nach vorn gerichtet. Ihn zieht es in die Ferne; wenn überhaupt, wird er eher die oberen Stockwerke wahrnehmen. Deprimierende Fassaden sind im Bruchteil einer Sekunde verschwunden.

Die Verkehrsplanung funktioniert noch immer weitgehend hierarchisch. Je größer, schwerer oder schneller ein Teilnehmer, desto stärker wird er berücksichtigt. Erst kommen Busse und Laster, dann die Autos, anschließend die Radfahrer, die in Berlin immerhin inzwischen eine starke Lobby haben. Und zuletzt das schwächste Mitglied: der Fußgänger.

Einen einzigen Cent pro Jahr und Einwohner gibt das Bundesverkehrsministerium für den Fußverkehr in Deutschland aus. Diese skandalöse Zahl kam bei einer Kleinen Anfrage des Berliner Grünen Stefan Gelbhaar an die Bundesregierung heraus. „Von weit über 1000 Mitarbeitern im Bundesverkehrsministerium ist nicht eine einzige Person für den Fußverkehr zuständig."

Dabei ist der Zweibeiner derjenige, der das städtische Leben am aktivsten antreibt. Er ist der flexibelste Verkehrsteilnehmer, kann jederzeit stehen bleiben und eintreten, wann und wo es ihm gefällt, ohne erst einen Parkplatz suchen zu müssen. Er kann sich auch überall niederlassen. Vorausgesetzt, dass es was zum Niederlassen gibt. Von der stilsicheren Möblierung des öffentlichen Erdgeschossraumes in Kopenhagen, das regelmäßig an der Spitze der lebenswertesten Städte weltweit steht, könnte Berlin allerlei lernen.

Vielleicht ist jetzt die Chance dazu da. Corona hat an Prioritäten gerüttelt, Entscheidungswege zum Teil enorm beschleunigt. Alle waren erstaunt, wie schnell plötzlich kreative, unbürokratische Lösungen in der Stadt gefunden wurden, vor allem mit den Pop-Up-Radwegen. Schwupp, waren sie auf der Straße markiert. Der Vorschlag für Pop-Up-Gehwege wurde nicht ganz so fix aufgegriffen. Jetzt kommen Pop-up-Schankstraßen, was einerseits für Leben sorgt, andererseits für Konflikte: Die Interessen zwischen privat, öffentlich, halböffentlich und wirtschaftlich müssen immer wieder fein austariert werden.

Dabei ist es billig, nur Stadtplaner, Land und Bezirk, Immobilienbesitzer zu kritisieren. Wer Kleidung, Bücher und Geschirr überwiegend online oder in den großen Shopping-Zentren kauft, trägt massiv zur Verödung der Stadt bei. Der sogenannte stationäre Handel – noch so ein schreckliches Wort – hatte schon vor der Pandemie zu leiden. Bei einer Tagung in den Nordischen Botschaften vor ein paar Jahren stellte ein Experte die Frage in den Raum, ob es in der näheren Zukunft überhaupt noch Geschäfte in den Zentren gäbe, oder vielleicht nur noch Cafés, Bars, Restaurants. Die Lage hat sich durch Corona weiter verschärft. Der größte Gewinner der Pandemie heißt Amazon. Zur Bereicherung der Stadt trägt der Versandhändler nichts bei. Das Einzige, was zunimmt, ist der Verkehr.

Gleichzeitig haben Initiativen wie Helfen.Berlin und Kiezhelfer, die innerhalb kürzester Zeit Gutscheine für Lieblingsorte im Wert von mehreren Millionen Euro verkauften, gezeigt, dass vielen Berlinern sehr wohl bewusst ist, was sie an diesen kleinen Läden haben. Und was für ein Glück es ist: dass die Metropole sich nicht um ein einziges Zentrum schart, sondern aus vielen Kiezen mit genau jener gewachsenen Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Gewerbe, Gastronomie, Freizeit und Kultur besteht, die einen Ort erst lebendig machen.

Denn Stadt funktioniert nach dem Schneeballsystem: Leere zieht noch mehr Leere an, wo was los ist, da wollen die Leute hin. Kaum jemand macht sich allein für ein einzelnes T-Shirt oder eine Kugel Eis auf einen kilometerweiten Weg. Wenn er das, vielleicht sogar beiläufig und ohne Plan, verbinden kann, zum Arzt oder aufs Amt gehen, einen Kaffee trinken, eine Nudelsuppe essen, ein Buch ausleihen oder einen Film sehen kann, dann lohnt er sich. „Innenstädte sind immer ein System", sagt Michael Reink, beim Handelsverband Deutschland zuständig für Standort und Verkehrspolitik.

„Die Städte", sagt Reink, „werden anders aus der Krise rauskommen, als sie reingegangen sind." Der Berliner Geograf glaubt nicht, dass der schon vorher geschwächte Einzelhandel allein die Ver-

Öffentlicher Raum stößt an privaten Zuweilen hart

ödung der Städte aufhalten kann. Kleinkunstfestivals, Theater, die vor die eigene Haustür gehen – „alles, was die Straße belebt, wird den Städten helfen".

Zur Kultur gehört auch Baukultur. Da könnten die skandinavischen Städte wieder ein Vorbild sein. Ob Aarhus, Helsinki oder Oslo, sie alle haben extravagante Bibliotheken mit vielfältiger Nutzung gebaut, die als Magnet funktionieren.

Pop-Up-Lösungen funktionieren nicht nur auf der Straße, sondern auch im Erdgeschoss. Kleine Läden, die sich ausprobieren wollen, Ausstellungsräume, Ateliers. Das muss allerdings Perspektive haben. Künstler geben nicht gern den Durchlauferhitzer ab, um dann schnell wieder verschwinden zu müssen, wenn sie eine Gegend attraktiv gemacht haben.

Mieten werden jetzt neu verhandelt werden müssen. Dass einige englische Kleinstädte überhaupt noch funktionieren liegt an Charity Shops, Oxfam ist nur der bekannteste, die in leerstehende Läden zogen. Auch das eine Sache des guten Willens. Wohltätige Einrichtungen zahlen keine Gucci-Mieten.

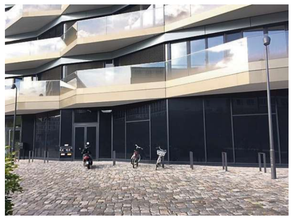
Die Kunst der kreativen Improvisation, die Berlin mit den Pop-ups in den ersten Corona-Monaten geübt hat, wird in den kommenden Jahren schwer gefragt sein. Denn Geld zum Ausgeben wird rar. Die Zahl der Insolvenzen steigt ebenso rasant wie die Einnahmen durch Gewerbesteuern sinken. Die Stadt braucht Ideen.

Die Väter der Gründerzeitviertel – Mütter gab's da wohl noch nicht – haben da einiges richtig gemacht. Man muss nur mal durch die Straßen rund um den Viktoria-Luise-Platz laufen. Wohnungen befinden sich meist im Hochparterre, dem Bürgersteig ein Stück weit erhoben, ein Vorgarten, an dem sich auch Passanten erfreuen können, schafft Distanz. Die heute so populären sogenannten Gärten des Grauens, die praktisch nur aus Stein bestehen, findet man in den innerstädtischen Berliner Vierteln selten. Im Gegenteil, Anwohner setzen ja gern um Bäume herum ein paar Pflanzen, die sie dann auch selber gießen.

Wer dagegen durch die Neubauprojekte an der Lehrter Straße läuft, erlebt, wie hart die Schnittstelle zwischen öffentlich und privat oft ist. Man kann es den Bewohnern nicht verdenken, wenn sie sich hinter zugezogenen Vorhängen und Jalousien verstecken. Wer möchte schon auf der Straße leben?

Das kommt heraus, wenn man aus jedem Zentimeter Bauland Profit schlagen will. Immobilienentwicklern und Besitzern ist Heterogenität oft zu aufwendig, auch zu konfliktträchtig: Setzt man ein Restaurant rein, beschweren die Nachbarn sich. Da braucht es Moderatoren.

Dass das Arbeiten im Homeoffice auch in Zukunft eine wichtige Rolle spielt, daran zweifelt niemand mehr. Das könnte die Belebung von Vierteln bedeuten. Statt in die Kantine geht man in den Nudelladen. Raus will man ja schon, unter Menschen. Die alte Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit, die bei vielen Siedlungen der Moderne voneinander separiert wurden, kehrt zurück.



Am Boden.
Viele Berliner Neubauten verschließen sich gegenüber der Umgebung. Das hängt auch mit der zunehmenden Privatisierung der Stadt zusammen, mit Investoren, die aus jedem Zentimeter Bauland Profit schlagen wollen. Wer sich bei der Arbeit nicht über die Schulter gucken lassen will, verdeckt die Fenster. Blickdichtes Berlin.
Fotos: Susanne Kippenberger

Wo Häuser der Straße etwas zurückgeben

Beispiele in Berlin zeigen, wie Erdgeschosse die Stadt lebendiger und lebenswerter machen können

Florian Köhl arbeitet auf ebener Erde. Mit seinem Büro „fatkoehl architekten" sitzt er in der Strelitzer Straße, in einem Baugruppenprojekt am ehemaligen Mauerstreifen, das er selbst entworfen hat. Es sind nicht zufällig gerade Architekten, Künstler oder Designer, die in Ladenlokale ziehen und denen man selbst am Wochenende bei der Arbeit zusehen kann: Gestalter, die sich gern nach außen zeigen und am Leben der Stadt teilhaben wollen. Köhl mag die Offenheit des Ladenlokals, ihm fehlen zurzeit die Touristen, die normalerweise reinguckten. Dafür schaut er jetzt viel raus. Auch ohne dass die Strelitzer offiziell zur Spielstraße ernannt worden wäre, haben die Kinder der Nachbarschaft sie als solche genutzt. „Hier war viel mehr los als sonst."

In seinen jungen Jahren als Architekt, damals noch Mitarbeiter bei Daniel Libeskind, hat Köhl auf seinem Radweg zur Arbeit immer gestaunt, wie viel informelles Leben in Berlins Erdgeschosszonen stattfand, gerade dank der breiten Bürgersteige. Ganz anders als in London, wo er zuvor gelebt hatte. Urbanität, weiß der 53-Jährige, lässt sich nicht planen. Aber Orte zu schaffen, die den Austausch zwischen dem Privaten und dem Kollektiven, wie er es nennt, möglich machen, ja, fördern – das ist seiner Meinung nach die Aufgabe von Baukultur. „Ein Haus muss der Straße was zurückgeben."

„Dialogische Architektur" nennt Köhl das, was er sich mit seinem Team ausdenkt. In der Strelitzer Straße haben sie einen gut beleuchteten, dreieinhalb Meter breiten öffentlichen Durchgang durchs Haus zum ehemaligen Mauerstreifen geschaffen. In der Passage finden schon mal Beamershows statt oder Übertragungen von großen Fußballspielen. Es geht ihm darum zu zeigen, dass ein Erdgeschoss mehr als nur eine Funktion erfüllen kann.

Köhls Maxime lautet: Durchlässigkeit erlauben. So wie im alten Institut für Berg- und Hüttenwesen der Technischen Universität am Ernst-Reuter-Platz 1. Dessen Erdgeschoss war ursprünglich als Schaufenster gedacht, aber in der Zwischenzeit verschlossen. „Es gab keine Kommunikation mehr." Für das neue Gründerzentrum der TU öffneten die Architekten die Fensterfront wieder, bauten neue Eingänge ein. Durch die Betonwaben leuchtet das Parterre jetzt in der Nacht, tagsüber können Passanten den jungen Gründern bei der Arbeit zuschauen oder im Café einkehren. Wenn nicht gerade Corona ist.

Die gemischte Nutzung von Gebäuden hat sich Köhl zur Leitlinie gemacht. Für ihn ist es elementar, dass ein Haus mehrere Zyklen hat. „Wenn dort nur gewohnt wird, ist die Straße tagsüber leer, wenn dort bloß gearbeitet oder eingekauft wird, herrscht abends Ödnis."

In der von ihm entworfenen Spreefeldgenossenschaft gibt es neben Büros, einer Kita, einem Raum für Bewegung auch Optionsräume, deren Verwendung nicht von vornherein festgelegt ist, temporär sein kann. Das Gelände ist komplett öffentlich, „da kann jeder jederzeit rein", das Grün aus der Zeit der Mauerstadt wurde zum Garten entwickelt. Die Genossenschaft als Solidargemeinschaft – in anderen Projekten die Baugruppe – übernimmt das Risiko der Vermarktung, das viele private Immobilienentwickler scheuen. Ihnen geht es um „Optimieren nicht im Sinne von Ertrag, sondern von Nutzung".

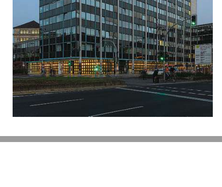
Das gilt auch für ein anderes Modellprojekt, das Metropolenhaus vis-à-vis vom Jüdischen Museum mit einem „Aktiven Erdgeschoss", das seine Existenz der Großzügigkeit der Bauherren verdankt – und damals noch Berlin. Denn die gemischte Nutzung des langen Gebäudes und die öffentliche Bespielung des Parterres waren Teil des Konzepts, mit dem das Büro bfstudio-architekten den Wettbewerb 2011 gewann und das Grundstück relativ günstig vom Land bekam.

In die erste Frage sind Kreativbüros gezogen, darunter auch bfstudio, in den oberen Stockwerken wird gewohnt. Im Erdgeschoss sind kleine Läden eingezogen, in dem Lokal an der Ecke soll es orientalische Küche geben, wegen des Jüdischen Museums und der Nachbarschaft, die überwiegend nichtdeutscher Herkunft ist. Dazu kommt der Biobäcker Beumer & Lutum mit einem bunten Bistro.

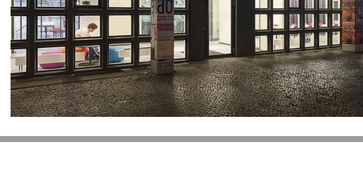
Das Herzstück des Ganzen ist Feldfünf, 400 Quadratmeter Freiraum für nicht-kommerzielle Nutzung: Regelmäßige Kreativkurse für Kinder, die hier töpfern, malen, kleine Trickfilme drehen können, Workshops mit der nahegelegenen Schule. Daneben werden Ausstellungen und Filme gezeigt, Vorträge gehalten, können Theatergruppen proben, man arbeitet zusammen mit dem Verein „Kochen über den Tellerrand". Manche zahlen Miete, andere nicht.

Die Baukosten für das Erdgeschoss wurde auf alle Eigentümer umgelegt. Einige von ihnen gehören auch zu der Gesellschaft von „family and friends", wie Architektin Benita Braun-Feldweg sie nennt, die selber im Vorstand sitzt. So werden die Grundkosten von 60 000 Euro für den Betrieb, inklusive Kuratorenstelle, finanziert.

Der große Neubau soll nicht, wie so oft in Berlin, ein Ufo in der Nachbarschaft sein, diese soll davon profitieren. Selbst wenn man nie hineingeht – „man sollte Lust haben, daran vorbeizulaufen oder auch innezuhalten". Die Schaufenster sind zu beiden Seiten so offen, dass man durch das Gebäude durchsehen kann, in den grünen Hof der Bewohner. Holländische Verhältnisse in Kreuzberg. SUSANNE KIPPENBERGER



En passant.
Eine Fassade muss sprechen, findet Florian Köhl, einladen. Fürs Gründerzentrum der TU im Erdgeschoss des denkmalgeschützten Hochhauses am Ernst-Reuter-Platz öffnete der Architekt die verschlossenen, transparenten Betonwaben wieder, baute mehr Türen, richtete ein öffentliches Café ein.
Fotos: Jan Bitter



„Das macht die Stadt unwirtlich"

Stadtplaner Reiner Nagel über Wuchermieten und langweilige Fassaden

Herr Nagel, Hamburgs Oberbaudirektor Franz-Josef Höing hat in Bezug auf neue städtische Großprojekte gesagt: „Die Erdgeschosszonen sind die entscheidende Frage. Stadt gelingt nur, wenn das einzelne Haus der Straße etwas gibt. Falls es uns nicht gelingt, die Erdgeschosszonen so auszugestalten, dass dort die Option lebendiger Nutzung besteht, können wir die Tür dort gleich zusperren." Was sagen Sie als Vorsitzender der Bundesstiftung Baukultur – stimmt oder stimmt nicht?

In zentralen Lagen ja. Aber daneben gibt es ja noch normale Stadt.

Was ist das denn?

Bereiche, die überwiegend zum Wohnen oder Arbeiten genutzt werden. Wir schaffen es nicht, überall offene Funktionen unterzubringen, da muss man realistisch sein. Handel, Gewerbe, Bildung, Kultur, das kann man nicht flächendeckend entwickeln, schon gar nicht in Vororten. In zentralen Lagen aber auf jeden Fall.

Und wie bekommt man das hin?

Ich habe an Hamburgs HafenCity mitgewirkt. Dort haben wir in zentralen Bereichen fünf Meter hohe Erdgeschosse vorgeschrieben, Gewerbe zur Konzeptvorgabe gemacht. Das reicht von der Bäckerei über die Galerie bis zum Ladenbüro.

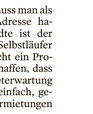
Warum interessieren Sie sich für die Erdgeschossebenen?

Sie sind raumpsychologisch von großer Bedeutung. Wir gehen meist mit leicht geneigtem Kopf. Es sind diese Flächen, die, oft unbewusst, unser Raumempfinden prägen. Es gibt Untersuchungen von Neurowissenschaftlern: Wenn man an einer langen, geschlossenen Erdgeschossfläche vorbeigeht, fahren automatisch die Gehirnzellen runter. Man ist gelangweilt, empfindet dieses Stück Stadt als unangenehm und unwirtlich. Ein Fußgänger, der zügig geht, schafft etwa 100 Meter in der Minute. Bei einem Shopping-Center wie dem Alexa in Berlin geht man dann fünf Minuten am geschlossenen Erdgeschoss mit Tiefgaragenzufahrt vorbei. Das empfinden wir als langweilige Stadt. Bei Regen und Wind kriegt man Gänsehaut.

Und wer ist schuld?

Natürlich sind diese Themen Verhandlungssache zwischen Stadt und Investor. Dazu kommt das eigene Konsumverhalten, die Filialisierung. Die Nachfrage nach Flächen nimmt ab, es kommt zum Abstieg einzelner Handelslagen – am Schluss ziehen das Nagelstudio und der Ein-Euro-Shop ein. Gleichzeitig haben Eigentümer in zentralen Lagen sehr hohe Mieterwartungen. Das geht bei 60, 70 Euro pro Quadratmeter los und kann auf etwa 300 Euro in den Top-Lagen steigen. Wer soll das langfristig zahlen?

Am Ku'damm sieht man bisher noch keine leer stehenden Geschäfte.



Reiner Nagel ist Vorsitzender der Bundesstiftung Baukultur. Mit dem Architekten und Stadtplaner sprach Susanne Kippenberger.

Weil es *the place to be* ist, da muss man als Markenunternehmen eine Adresse haben. Für die kleineren Städte ist der Drang in die Zentren kein Selbstläufer mehr. Unsere Stiftung versucht ein Problembewusstsein dafür zu schaffen, dass Hauseigentümer bei der Mieterwartung umdenken. Das ist nicht so einfach, gewerbliche Erdgeschossvermietungen sind ein Spezialthema.

Wenn man sich in der Stadt so umguckt, scheinen einige Immobilienentwickler gar nicht unbedingt interessiert daran zu sein, das Parterre gewerblich zu vermieten.

Man braucht ein professionelles Management, das sich um eine lebendige Nutzungsmischung kümmert. Es gibt alle möglichen Regularien zu lösen. So haben Läden meist eine Tiefe von 20 bis 30 Metern, Wohnhäuser eher 12 bis 13, Büros um die 15. Das macht es bei gestapelten Nutzungen schwer. All das ist lösbar, kostet aber Zeit und Mühe und funktioniert nur, wenn Politik und Nutzer diesen Aufwand fordern. Beim neuen Stadtteil Aspern in Wien werden die Erdgeschosse des Zentrums wie in einem Einkaufscenter gemeinsam gemanagt. Das heißt eine öffentliche Gesellschaft kümmert sich um Vermietung und Leerstand, steuert den Brachenmix über Querfinanzierungen und sorgt für werbliche Aktivitäten. Bisher sind Städte bei ihrer Zentrenentwicklung meist nur Beobachter. Da kann man wesentlich mehr tun.