

## Arbeiten UND Wohnen in Hammerbrook-West?

Kleine Schritte auf dem Weg zur Belegung des Büroquartiers City Süd

### 1. Ausgangslage

Die City Süd, die in weiten Teilen dem Stadtteil Hammerbrook-West entspricht, entstand Anfang der 50er Jahre als zentrumsnaher Dienstleistungsstandort und wurde in den 80er Jahren als Bürostandort ("Cityentlastungsbereich") weiterentwickelt. Als Büroquartier und Arbeitsort ist die City Süd wegen ihrer Nähe zur Innenstadt in weiten Teilen beliebt und nachgefragt. Infolge der Dominanz von Büro- und Verwaltungsnutzungen ist das Gebiet tagsüber durch die vielen Beschäftigten belebt. Nachts ist der Bürostadtteil aufgrund der geringen Bewohnerzahl und des Mangels an kulturellen oder gastronomischen Anziehungspunkten hingegen menschenleer.

Aus Sorge vor einer weiteren (nächtlichen) Verödung des Quartiers und den damit verbundenen Folgen setzen sich die Gewerbetreibenden im Viertel seit Längerem für eine Belegung des Büroquartiers ein. Angesichts der wachsenden Beliebtheit gemischt genutzter Gründerzeitstadteile als Bürostandort besteht zudem die Gefahr, dass die monostrukturierte City Süd auf lange Sicht auch als Dienstleistungszentrum an Attraktivität verlieren könnte.

Ein Ende der 90er Jahre von der Stadtplanungsabteilung im Bezirk Mitte vorgelegter Entwicklungsplan für Hammerbrook-West sah daher auch vor, eine stärkere Nutzungsmischung im Quartier zu fördern. Eine Reihe von Umfeldverbesserungen (Aufwertung der öffentlichen Räume, Schaffung von Grünflächen) sollte auf Dauer die Voraussetzungen für eine Belegung des Quartiers schaffen. Zentraler Baustein dieses (bis heute nicht verabschiedeten) Entwicklungsplans war auch die Ergänzung des Büroquartiers mit Wohnungen. Zudem gilt auch für die City Süd ein aktueller Beschluss des Bezirks Mitte, wonach in künftigen Bauvorhaben in der Inneren Stadt mindestens 20% der Fläche für Wohnnutzungen vorzusehen sind.

### 2. Problemstellung

Die nachträgliche "Implantation" von Wohnen in einen derart monofunktional geprägten Bürostandort wie die City Süd gestaltet sich jedoch sehr schwierig: Aufgrund der geringen Attraktivität des Wohnumfelds ist kaum mit einer großen Nachfrage nach Wohnungen im Stadtteil zu rechnen. Potentielle Investoren schrecken (u.a.) aus Angst vor der schweren Vermietbarkeit der neu zu schaffenden Wohnungen vor der Realisierung von Bauvorhaben mit einem Mindestwohnanteil von 20% der Fläche zurück.

Angesichts der immensen Zahl an Beschäftigten in der nahen Innenstadt und in der City Süd selbst bietet der Stadtteil jedoch die einmalige Chance, arbeitsortnahes Wohnen zu realisieren. Zudem entwickelt sich zurzeit eine noch geringe aber wachsende Nachfrage nach Loft- und Atelierwohnungen im Stadtteil durch einzelne freiberufliche Künstler und Selbständige.

### 3. Inhaltliche Ziele des Studienprojektes

Ziel des Projektes soll es sein, erste vorbereitende Arbeitsschritte auf dem Weg zu einer Nachverdichtung des Bürostadtteils City Süd durch ausgewählte Wohnnutzungen durchzuführen. Die Studierenden sollen ein dem ungewöhnlichen Standort entsprechendes Konzept zur Ergänzung des Quartiers durch Wohnen erarbeiten. Es gilt u.a. zu überlegen, in welcher Form die vor Ort ansässigen Betriebe und die späteren Wohnnutzer mit in die Planungen einbezogen werden können. Hierzu soll im Laufe der Projektarbeit geklärt werden,

- welche Zielgruppen sich für welche Arten des Wohnens (und Arbeitens?) an dem ungewöhnlichen Standort City Süd interessieren könnten,
- welche Hemmnisse, aber auch welche Qualitäten Hammerbrook-West für die möglichen Nachfrager nach unterschiedlichen Arten von Wohnraum aufweist und
- an welchen Standorten innerhalb der City Süd eine Nutzungsergänzung durch Wohnen in unterschiedlicher Form möglich wäre und wie diese sinnvoll umgesetzt werden könnte.

### 4. Arbeitsschritte

Der Schwerpunkt des Projektes liegt in der Methodik zur Bearbeitung einer Planungsaufgabe auf der Basis erster Grundkenntnisse über den sozio-ökonomischen Wandel städtischer Quartiere. Dabei sollen unterschiedliche Zielgruppen und Akteure stadtplanerischen Handelns kennen gelernt und die idealtypischen methodischen Arbeitsschritte zur Lösung eines Planungsauftrags eingeübt werden. Diese Arbeitsschritte umfassen folgende Punkte:

1. *Konkretisierung der stadtplanerischen Problem- und Aufgabenstellung:*
  - Entwicklungshemmnisse, städtebauliche und funktionale Mängel eines monostrukturierten Bürostandortes darlegen
2. *Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung:*
  - Wandel in der räumlichen Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten am Beispiel des Untersuchungsgebietes aufarbeiten
  - ggf. gelungene Beispiele der Belegung von Büroquartieren durch Wohnnutzungen heranziehen
  - mögliche Zielgruppen für den "ungewöhnlichen" Wohnstandort City Süd identifizieren und dabei Anknüpfungspunkte für neue Wohnformen aus Sicht der Betriebe und Beschäftigten vor Ort ableiten
  - zielgerichtete städtebauliche Bestandsanalyse: vergleichende Bewertung unterschiedlicher Orte im Untersuchungsgebiet in Bezug auf eine Nachverdichtung durch Wohnen
3. *Zielfindungsprozess und Konzeptphase,*
  - Leitbild Diskussion und -findung
  - Benennen und Verorten potentieller, dem Ort angemessener, neuer und alter Wohnkonzepte (und ergänzender Nutzungen) für die zuvor bewerteten Flächen
  - Erarbeitung eines Konzepts zur Sicherung eines "gelebten" Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten im Quartier unter Einbeziehung der relevanten Akteure (Arbeitgeber vor Ort, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, spätere Bewohner)

### 5. Fachliche Lernziele

Im Verlauf der Projektarbeit sollen die Studierenden

- ein erstes Verständnis für den Wandel unterschiedlicher städtischer Nutzungsansprüche und die damit einhergehenden, sich wandelnden städtebaulichen Leitbilder entwickeln,
- einen Einblick in die sozio-ökonomischen Ursachen für die "Entmischung" der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Freizeit gewinnen,
- die Möglichkeiten und Grenzen ergründen, mit stadtplanerischen Instrumenten ein "gelebtes" Nebeneinander zwischen Leben und Arbeiten zu ermöglichen oder gar anzustoßen,
- die Akteure sowie die ökonomischen Hemmnisse und Chancen im Verlauf der Planung und Realisierung nutzungsgemischter städtebaulicher Projekte kennen lernen.

### 6. Methodische Lernziele

- Erlernen von Techniken der Gruppenarbeit (Einzelarbeit, Kleingruppen und Plenum): Arbeits- und Zeitplanung, mit dem Plenum abgestimmte Arbeit in Kleingruppen, Konsensbildung
- Moderations- und Zielfindungstechniken erproben, Einüben von Präsentationstechniken: Mündliche Vorstellung und graphische Ausarbeitung der erarbeiteten Projekthinhalte
- Erlernen analytischer und konzeptioneller Fähigkeiten
- Grundlagen des Verfassens wissenschaftlicher Arbeiten erlernen und anwenden (Programm- und Projektbericht)