

Der Soziale Wohnungsbau war in Wachstumszeiten ein wichtiges Instrument der Politik. Heute gibt es, statistisch betrachtet, genug Wohnraum. Starke regionale Unterschiede stellen die Förderpolitik vor neue Fragen. Lokale Engpässe führten in München und Göttingen zu Wohnbauten, die über den Standard hinausgehen. In Wien entstand eine kühle Großform und in Basel baute die Genossenschaft der Pfarrgemeinde Heiliggeist.



42 Wohnungen in Göttingen

sozialer Wohnungsbau auf den Zietenterrassen

Architekt:

Sergio Pascolo, Mailand

Projektmanagement:

Nileg mbH, Hannover

Landschaftsarchitektin:

Christina Spalink-Sievers, Hannover

Bauherr:

Städtische Wohnungsbau GmbH,

Göttingen

Am Göttinger Architektenstammtisch fragt man sich noch immer, wie der Mailänder Architekt Sergio Pascolo den Auftrag für die Bebauung am Alfred-Delp-Weg erhalten konnte. Schließlich gab es keinen Wettbewerb, und es kamen auch nicht die üblichen Namen aus dem engen südniedersächsischen Architektur-Soziotop zum Einsatz. Wenn hier einmal „einer von draußen“ bauen darf, herrscht sofort eine gewisse Aufregung. Das Rätsel wird noch zu lösen sein.

Die Bundeswehr hat ihre Panzer 1993 vom Standort „Zietenkaserne“ abgezogen. Das 50 Hektar große Areal liegt am Lohberg, einer Anhöhe nördlich des Stadtteils Geismar, etwa zwei Kilometer von der Innenstadt entfernt. Im Jahr 1936 war es dem Deutschen Reich von der Stadt unentgeltlich zur Verfügung gestellt und nach aufwendig betonierter Terrassierung mit dreigeschossigen Kasernenzeilen bebaut worden, die sich entsprechend der Topographie quer zum Hang einfügten.

Anfang der neunziger Jahre gab es in der Stadt Göttingen einen Wohnungsbedarf von ca. 5000 Wohneinheiten. Die Kommanditgesellschaft „Immobilien Development und Beteiligungsgesellschaft“, kurz „IDB Zietenterrassen“, ein Zusammenschluss der Sparkasse Göttingen, der Niedersächsischen Landesentwicklungsgesellschaft (Nileg), der Norddeutschen Landesbank und der stadteigenen Gesellschaft für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung (GWG), erwarb 1994 das Gelände vom Bund, um

es zu einem neuen Stadtquartier mit Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung zu entwickeln. Ein Jahr später wurde ein Ideenwettbewerb veranstaltet, ein Rahmenplan erstellt, wurden Teilbebauungspläne beschlossen. Nach der kompletten Erschließung des Geländes können Baugrundstücke seit fünf Jahren erworben werden. Inzwischen hat sich allerdings die Wohnungssituation in Göttingen entspannt. Die Bauträger zögern seit einiger Zeit, weil der erwartete Bevölkerungszug ausgeblieben ist, obwohl Göttingen als Universitäts- und Wissenschaftsstandort an Bedeutung gewinnt. Im nächstgelegenen Dorf gleich hinter dem Lohberg kostet ein Quadratmeter Bauland um die 60 Euro, die IDB Zietenterrassen bietet ihn gegenwärtig für 276 Euro an. Es steckt bereits viel Geld in der Erde, und irgendwie muss es da wieder herauskommen.

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft, eine eigenständig wirtschaftende GmbH, war daher aufgefordert, einen deutlich sichtbaren Auftakt zum Wohnungsbau auf den Zietenterrassen zu liefern. Mit ihren 4500 Wohnungen im Bestand ist sie der größte Vermieter in der Stadt und gut im Geschäft. Im April waren gerade einmal zwei Wohnungen frei. Auch die 42 neuen, im vergangenen Jahr fertig gestellten Wohnungen am Alfred-Delp-Weg waren rasch vermietet. Es handelt sich dabei um den ersten Bauabschnitt einer Anlage, die einmal aus drei hintereinander gehängten Zeilen mit insgesamt 105 Mietwohnungen bestehen soll. Wobei



Das Luftbild zeigt das Areal der ehemaligen Zietenkaserne vor Beginn der Bauarbeiten am Alfred-Delp-Weg. Die aufgereihten Mehrfamilienhäuser mit der auffälligen Fassade gibt es in Göttingen kein Vorbild.





Die gestrichene Putzfassade bietet,
je nach Tageszeit, eine überraschende
Bandbreite in der Färbung: zwischen
Melonen- und Tomatenrot.

Lageplan im Maßstab 1:2500





Das Treppenhaus liegt jeweils quer im mittleren Modul. Der einfache Grundriss ermöglicht relativ viele Typen, die Wohnungsgrößen liegen bei 60 (zwei Zimmer), 73, 78 und 94 (drei Zimmer) und 111 Quadratmetern (Duplex).

Grundrisse EG, 1.-3. OG und Dachgeschoss im Maßstab 1:500

der Begriff „Zeile“ etwas ungenau ist, eher müsste man wohl von einem Mehrfamilienreihenhaus sprechen. Der Architekt hat das Dach im Bereich der Eingänge stark akzentuiert, sodass beim flüchtigen Blick entlang der Straßenfront der Eindruck von aufgeblasenen holländischen Stadthäusern entsteht. Man nennt das hier „Adressen bauen“.

Struktur und Konstruktion sind relativ simpel: Jeder der Zweispänner hat eine Breite von 17 Metern und ist durch Schotten in drei Teile segmentiert. Das mittlere Segment wird entweder der einen oder der anderen Wohnung komplett zugeschlagen oder mittels Leicht- bzw. Trockenbauwänden weiter aufgeteilt. Außer der möglichen Vorfertigung überzeugte den Bauherrn besonders das Modulsystem, weil er damit die Festlegung auf die endgültigen Wohnungsgrößen so lange offen halten konnte, bis die ersten Mieter feststanden: eine Entscheidung nach Marktsituation. Darüber hinaus besteht - wenigstens theoretisch - die Möglichkeit, den Grundriss auch in Zukunft auf kostengünstige Weise dem gewachsenen oder verminderten Raumbedarf der Bewohner anzupassen. Sogar die Zusammenlegung zweier Wohnungen wäre denkbar, was zum Beispiel im Hinblick auf das so genannte „betreute Wohnen“ und größere Mehrgenerationen-Haushalte interessant ist. In allen Wohnungen gibt es einen großen Wohnraum mit einer zugeschalteten offenen Küche. Bei den kleineren Erdgeschosswohnungen ist im Mittelteil ein Korridor zum Garten freigehalten.

Eine Sonderform stellen die Duplex-Wohnungen im Dachgeschoss dar. Auf der Eingangsebene im dritten Obergeschoss werden sie beidseitig von den Abstell-, Wasch- und Trockenräumen aller Bewohner flankiert, und auch die Küche ist noch unter die Dachschräge geschoben, was allerdings recht gezwängt wirkt. Das oberste Geschoss ist durchgesteckt; da es dort keinen Anschluss mehr an das Treppenhaus gibt, sind seitlich Stahlstege als Fluchtweg angedockt.

Die Gartenseite des Gebäudes bietet einen völlig anderen Anblick als die Straßenseite. Die Loggien wurden als eigenes Bauteil errichtet. Der Beton ist hellgrau lasiert, einerseits um den Unterschied in der Nutzung zu verdeutlichen, andererseits um mehr Licht in die Wohnungen zu reflektieren.

Typ F duplex

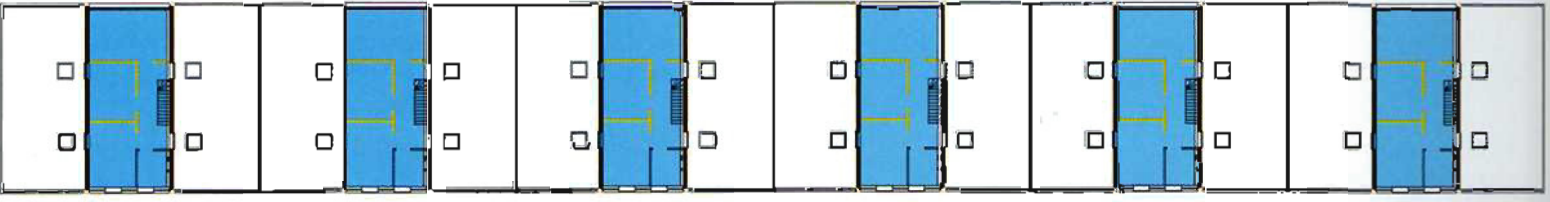
Typ F duplex

Typ F duplex

Typ F duplex

Typ F duplex

Typ F duplex



Typ F duplex

Typ F duplex

Typ F duplex

Typ F duplex

Typ F duplex

Typ F duplex



Typ A

Typ A

Typ B

Typ C

Typ D

Typ E

Typ E

Typ D

Typ C

Typ B

Typ A

Typ A



Typ A

Typ A

Typ B

Typ C

Typ D

Typ E

Typ E

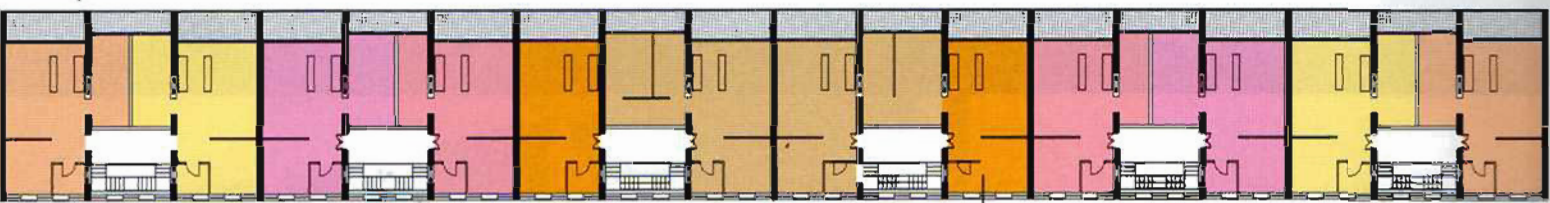
Typ D

Typ C

Typ B

Typ A

Typ A



Typ A

Typ B

Typ A

Typ A

Typ D

Typ B

Typ A

Typ B

Typ A

Typ B

Typ A

Typ B





Die Gartenseite mit dem Loggien-Raster. Ein halböffentlicher Weg führt zu den Fahrradschuppen im Garten, die von den Hinterausgängen erreicht werden. Völlig deplatziert ist der Discountmarkt auf der nächsthöheren Terrassenstufe.

Die Wohnanlage ist verkehrsgünstig gelegen, sie besetzt vom Stadtzentrum aus den Zugang des ehemaligen Kasernenareals. Die Farbe Rot hätte der Bau aus Gründen der Attraktion also gar nicht nötig gehabt, aber der Bauherr hat gelben und dunkelroten Backstein als regional-typisch diagnostiziert, und da seine bisherigen Neubauten „auf Zieten“ bereits gelb verklindert wurden, blieb das Rot. Die Entscheidung für eine rot gestrichene Thermoputzhaut fiel schließlich aus wirtschaftlichen Gründen, ein Behang aus Stein oder Faserzement, der zwischenzeitlich erwogen wurde, hätte den finanziellen Rahmen gesprengt. Diese Festlegung definiert auch die Gestalt der weiteren Bauabschnitte. Leider weichen der Fassadenanstrich und die Lackierung der Aluminium-Fenster-rahmen um einige Grade voneinander ab, was

nicht beabsichtigt war. Zwar wurde derselbe RAL-Ton gewählt, jedoch nicht bedacht, dass die beiden Oberflächen das Licht verschieden reflektieren. Diese Differenz zieht die äußere Erscheinung der Anlage ein wenig ins Billige, sie müsste – um die Einheitlichkeit der Gestaltung zu bewahren – bei den nächsten Bauabschnitten wiederholt werden.

Möglich, dass schon im nächsten Jahr weitergebaut wird. Viel hängt davon ab, ob sich die Entwickler der Zietenterrassen auf eine Änderung des Rahmenplans einlassen. Der Markt hat hier auf absehbare Zeit keinen Bedarf an frei finanziertem Geschosswohnungsbau, der aber für ein funktionierendes Stadtquartier unbedingt erforderlich wäre. Von seiten der Stadt, die inzwischen nicht mehr als Gesellschafter in der IDB Zietenterrassen vertreten

t, gibt es derzeit Überlegungen, den Anteil an Doppel- und Reihenhäusern zu erhöhen, einesfalls aber will man hier flächendeckend Einfamilienhäuser sehen. Die Konkurrenz mit der grünen Wiese wird aber nur mit qualitativ hochwertiger, angemessener Architektur gelingen. Der Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft, Rolf-Georg Köhler, hat mit der Beauftragung von Sergio Pascolos ein Beispiel gegeben, welcher Nutzen durch den gelegentlichen Blick über den Tellerrand entstehen kann. Und dass darüber hinaus die lokale Architekturdiskussion belebt wurde, liegt an der Reise nach Verona, die der Bauherr vor wenigen Jahren mit dem Architekten und dessen aus Rosdorf bei Göttingen stammenden Ehefrau absolviert hat.



Blick vom Wohnraum auf die Loggia. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über einen etwas größeren Freibereich, die Rasenfläche dient als Gemeinschaftsgarten.

Fotos: Roland Halbe, Stuttgart

