

Woran liegt es, dass es bisher trotz bester Absicht, dennoch nicht gelungen ist und wohl auch nicht gelingen wird, an gründerzeitliche Stadtqualitäten anzuknüpfen, und dass stattdessen immer wieder nur Siedlungen im Stadtkleid entstehen? Es liegt nicht an der Architektur, nicht am Sondermüll der wärme gedämmten Fassaden, nicht an der fehlenden Dichte oder der Nutzungsmischung (Wohnanteil) und schon gar nicht am Planungsrecht oder der Bürgerbeteiligung – sondern vor allem am Umgang mit der Bodenfrage und der daraus folgenden Art der Stadtproduktion. Ich will das am Beispiel der unterschiedlichen Vorgehensweise der gründerzeitlichen Terraingesellschaften und der heutigen privaten oder städtischen Projektentwickler erläutern. Die neuen innenstadtnahen Quartiere entstanden damals durch private Terraingesellschaften. Auch sie trieben ihre Projekte mit dem Ziel voran, Gewinn zu erwirtschaften. Als Erstes kauften sie unbebaute Flächen, beauftragten einen Bauingenieur mit dem Entwurf eines Straßennetzes mit unterschiedlich repräsentativen Straßenprofilen und entsprechenden Baumpflanzungen, dazu Schmuckplätzen und, als Vorgabe für den Hausbau, Vorgärten.

Die so auf dem Papier entstandenen, relativ schmalen Blöcke wurden dann für einen von der Terraingesellschaft festgelegten Haustyp parzelliert. Anschließend bauten sie die Straßen und verkauften die baufertigen Grundstücke an Bauunternehmer oder andere private Bauherren, die ihrerseits mit einem Architekten die Häuser errichteten, um sie selbst zu bewohnen oder zu vermieten. Die Rolle der Gemeinde beschränkte sich auf die Kontrolle der Einhaltung der aktuellen Bauordnung, die Architekten konzentrierten sich auf den Bau der Häuser. Diese Form der privaten Stadtproduktion - ohne Wettbewerbe, ohne B-Planverfahren, ohne Bürgerbeteiligung - ermöglichte ein Wachstum der Quartiere in der Zeit, mit Unterbrechungen durch wirtschaftliche Krisen und Konkurse einzelner Bauherren. Ihre Entstehung bedurfte der Mitwirkung zahlreicher Akteure, der Terraingesellschaften, Bauunternehmer, Banken, Architekten und der kommunalen Bauordnungsbehörden. Die so entstandenen Quartiere und Häuser bilden auch im 21. Jahrhundert den Maßstab, wenn es darum geht, städtische Qualitäten zu definieren.

Da dieses Vorbild aber rätselhafterweise von allem, was gebaut wird, unerreicht bleibt, stellt sich die Frage nach den Ursachen. Die Projektentwickler von heute gehen in Zusammenarbeit mit den Städten einen anderen Weg. Am Anfang steht natürlich der Erwerb unbebauter Flächen, die von der Gemeinde als Bauland vorgesehen sind. Auf der Grundlage von den im Flächennutzungsplan festgelegten Angaben zu *Art und Maß der Nutzung* werden mit städtebaulichen Wettbewerben Baustrukturen, aber kein Stadtgrundriss für eine bestimmte Haustypologie entworfen. Anschließend folgen die Erarbeitung von Bebauungsplänen durch die Kommune und die Beauftragung von Architekten durch die Investoren. Sie lassen natürlich nicht einzelne Häuser, sondern einen oder mehrere Blöcke entwerfen. Im Rohzustand werden die geplanten Bauten verkauft oder vermietet. Den Abschluss bildet der Straßenbau. Die Kommunen und Projektentwickler von heute folgen damit der Logik der Wohnungsbauproduktion des nach dem Ersten Weltkrieg eingeführten sozialen Wohnungsbaus im Rahmen von Siedlungsbauprojekten auf kommunalisiertem Grund und Boden. Im Unterschied zu den gründerzeitlichen Terraingesellschaften konzentrieren sich die Projektentwickler von heute nicht auf den Handel mit Baugrundstücken, sondern auf den Verkauf oder die Vermietung von Wohn- oder Büroflächen. Was zählt, sind nicht Häuser, sondern Nutzungsarten und Flächenvorgaben.

Straßen heißen *Verkehrsflächen*, Plätze *Fußgängerbereiche*. Zur Planung und zum Bau gehören selbstverständlich die von Bundesgesetzen und den Bauordnungen der Länder vorgeschriebenen Standards des Energie- und Lärmschutzes, der Nachweis von Autostellplätzen und Ausgleichsflächen. Die Planung wird zuletzt als lokales Gesetz in einem Bebauungsplan mit einer ausführlichen Begründung festgesetzt. Auch dagegen wäre trotz der vielen zeitaufwendigen bürokratischen Regeln und Verfahren nichts einzuwenden, wenn wenigstens Quartiere mit schönen, von einzelnen Häusern gebildeten öffentlichen Räumen entstünden. Aber genau das ist leider regelmäßig nicht der Fall. Gebaut werden trotz bester Absichten auch der entwerfenden Architekten am Ende doch *begehbare Anlagendepots* (Niklas Maak) in der Form von Siedlungen im Stadtkleid.