

Baukultur Bericht

Erbe – Bestand – Zukunft

2018/19



bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG

Herausgeber:
Bundesstiftung Baukultur (BSBK)
Reiner Nagel
Schiffbauergasse 3, 14467 Potsdam, Deutschland

Leitung:
Belinda Rukschcio
Bundesstiftung Baukultur (BSBK)
Organisatorische Unterstützung: Lisa Kreft (BSBK)

Redaktion:
Belinda Rukschcio mit Niklas Nitzschke, Jonathan Bratz,
Lisa Kreft, Jana-Isabell Knufinke, Louisa Schwope
(BSBK) und Heiko Haberle

Bild- und Grafikredaktion:
Belinda Rukschcio mit Jonathan Bratz, Sarah Manz
(BSBK) und Anna Schuster

Externe Auftragnehmer:

Deutsches Institut für Urbanistik GmbH (Difu),
Zimmerstraße 13–15, 10969 Berlin
Daniela Michalski (Projektleitung), Prof. Martin zur
Nedden, Julia Diringer, Franciska Frölich von
Bodelschwingh, Josefine Pichl; studentische Mitarbeit:
Sonja Spital, Deniz Ucar

Studien:
Kapellmann Rechtsanwälte: Prof. Dr. Klaus Oehmen;
synergon Stadtentwicklung Sozialraum Kultur:
Jörg Beste; Wuppertal Institut für Klima, Umwelt,
Energie: Dr. Henning Wilts

Corporate Design und Gestaltung:
Heimann + Schwantes
www.heimannundschwantes.de

Informationsgrafiken:
Erfurth Kluger Infografik
www.infografiker.com

Fotografien:
Andreas Meichsner Photography
www.andreasmeichsner.de

Angaben weiterer Auftragnehmer, beteiligter
Institutionen und Personen sowie zu sämtlichen
Abbildungen sind im Anhang auf Seite 175 und
176 zu finden.

Druck und Bindung:
Medialis, Berlin
Stand: August 2018, 1. Auflage (digitale Überarbeitung)

ISBN 978-3-88118-623-0

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese
Publikation in der Deutschen Nationalbibliographie:
<http://dnb.dnb.de>

Alle Rechte vorbehalten. Die Veröffentlichung von Teilen
dieser Publikation bedarf der Zustimmung der
Bundesstiftung Baukultur.

Die Bundesstiftung Baukultur wird vom
Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
finanziell gefördert.



Baukultur Bericht

Erbe – Bestand – Zukunft

2018/19

Baukultur entwickelt neue Quartiere

Konversionsfläche Turley – Urbane Mischung mit Bürgerbeteiligung



Was noch vor einigen Jahren als große Bürde erschienen sein mag, ist in Zeiten knappen Wohnraums eine einmalige Chance: In Mannheim warten gleich zehn amerikanische Kasernen mit einer Gesamtfläche von über 500 ha auf eine Nachnutzung. Bei einem in „Weißbüchern“ dokumentierten Beteiligungsprozess konnten Bürger dazu auf Veranstaltungen, per Post oder online ihre Ideen einbringen. Die 2007 geräumten Turley Barracks sahen dabei viele wegen ihrer zentralen Lage als durchmischte und urbane Stadterweiterung mit verschiedenen Wohnformen, Kultur und Gewerbe. 2012 kaufte die städtische Projektentwicklungsgesellschaft MWSP das Areal im Stadtteil Neckarstadt-Ost. Dass die meisten Bauten in „Turley“ bereits zwischen 1899 und 1901 gebaut wurden, war ein Vorteil gegenüber neueren Kasernenbauten. Nach US-Baurecht geplant, existieren diese nach deutschem Recht nämlich gar nicht, können also auch nicht ohne Weiteres genutzt oder umgeplant werden. Der östliche Teil von Turley, auf dem sich ein riesiger Parkplatz

und einige Werkstätten befunden hatten, wurde von unterschiedlichen Investoren relativ dicht mit Wohnungen bebaut. Hinzu kommen etwas Gewerbe und zwei Einrichtungen für betreutes Wohnen sowie mit „Umbau2“ und dem „Solidarischen Wohn- und Kulturraum SWK“ zwei Wohnprojekte, die Teil des bundesweiten Mietshäuser-Syndikats¹ sind. Den westlichen Teil von Turley bestimmt die ehemalige Kaiser-Wilhelm-Kaserne. Die denkmalgeschützten Wohn- und Nebengebäude mit regionaltypischen roten Sandsteinfassaden versammeln sich um den einen Hektar großen Appellplatz, der als Quartierpark erhalten bleibt. Die Gebäude am Südrand nahe der stark befahrenen Friedrich-Ebert-Straße werden von einem Investor für Gewerbe, Gastronomie und kulturelle Nutzungen umgebaut und durch Neubauten ergänzt. Darunter sind auch die historische Reithalle und eine Kapelle. Eine Tanzschule und eine Kindertagesstätte haben bereits eröffnet. In den meisten Mannschaftsgebäuden entstehen Miet- und Eigentumswohnungen.

Bei der Bürgerbeteiligung hatte bereits früh der Hausverein „13haFreiheit“ seine Vorstellungen eines solidarischen, gemeinschaftlichen und preiswerten Zusammenlebens eingebracht. Daraus entstand das Wohnprojekt „472“, das ebenfalls zum Mietshäuser-Syndikat gehört. Dieses hat zusammen mit dem Hausverein eine GmbH gegründet, die als Bauherr und Vermieter auftritt. Als Vereinsmitglieder sind die Mieter also zugleich auch Vermieter. In einem Kasernengebäude am Nordrand des Appellplatzes entstanden 29 Wohnungen für Singles, Paare, Familien und Wohngemeinschaften – einige wurden als Maisonnettes ausgebaut, andere sind rollstuhlgerecht. Das große Angebot an unterschiedlichen Wohnungstypen soll bei sich ändernden Lebensverhältnissen einen späteren Wohnungstausch innerhalb der Gemeinschaft ermöglichen. Die breiten Kasernenflure dienen als Begegnungsraum, ebenso die großen neuen Balkone. Zusätzlich zu den privaten Kochgelegenheiten gibt es eine Gemeinschaftsküche, außerdem einen Gemeinschaftsraum mit Bibliothek, Werkstätten, eine Waschküche, einen Musikraum, einen Hobbyraum und einen Fahrradkeller.

In den Turley Barracks sorgen verschiedene Bauträger für eine Mischung von Funktionen und Konzepten. Lokale Initiativen tragen dazu bei, günstigen Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen zu schaffen und schon früh Strukturen für das Zusammenleben zu etablieren. Kommerzielle Investoren, soziale Träger und selbst verwaltete Projekte haben sich zu einem Beirat zusammengeschlossen, in dem über die weitere Entwicklung beraten wird – etwa über das alte Kasino, das zum Bürgerhaus werden soll. 2017 fand erstmals ein Stadtteilstadtteil statt und regelmäßig berichten die „Turley News“ über Planungsfortschritte und das Leben vor Ort.

¹ Mit dieser nichtkommerziellen Beteiligungsgesellschaft werden Immobilien in Gemeinschaftseigentum überführt und dadurch der Spekulation entzogen. Ziel ist die Schaffung von langfristig bezahlbarem Wohnraum.

Fakten

Planung und Bau: 2012–2022
 Projektentwicklung: MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH
 Planer: AS+P Albert Speer + Partner GmbH (Städtebau); S null neun Architektin (Projekt 472); diverse andere für Einzelprojekte

Größe der Konversionsfläche Turley:
 12,6 ha

Mehr Informationen im Projektsteckbrief im Anhang



BAUKULTUR AUF EINEN BLICK

- unerschlossenes Areal wird neuer Stadtteil
- Nutzungsfundung mit Bürgerbeteiligung
- urbane Funktionsmischung
- verschiedene Wohnformen
- verschiedene Bauherrenmodelle
- denkmalgerechter Umbau



Über die Bauart langdauernder Werke

*Wie lange
Dauern die Werke? So lange,
Als bis sie fertig sind.
So lange sie nämlich Mühe machen,
Verfallen sie nicht.
Einladend zur Mühe,
Belohnend die Beteiligung,
Ist ihr Wesen von Dauer, so lange
Sie einladen und belohnen.
Die nützlichen
Verlangen Menschen,
Die kunstvollen
Haben Platz für Kunst,
Die weisen
Verlangen Weisheit,
Die zur Vollständigkeit bestimmten
Weisen Lücken auf,
Die lang dauernden
Sind ständig am Einfallen,
Die wirklich gross geplanten
Sind unfertig.*

Bertolt Brecht

aus: Bauen ein Prozess, Hrsg. Lucius Burckhardt und Walter Förderer, 1968
Verlag Arthur Niggli AG, Niderteufen (Schweiz) 2. Auflage 1972

Der Baukulturbericht 2018/19 ist der dritte Bericht zur Lage der Baukultur in Deutschland unter Federführung der Bundesstiftung Baukultur. Neben einer Bevölkerungsbefragung und einer Kommunalumfrage wurde eine Befragung unter den Industrie- und Handelskammern Deutschlands durchgeführt. Besonders wichtige Umfrageergebnisse werden neben dem Haupttext zusätzlich angeführt.

Im Anhang finden sich neben den Umfrageergebnissen auch ergänzende Steckbriefe zu den im Hauptteil vorgestellten Projekten. Auch die zahlreichen Quellen und Publikationen, die zur Erstellung des Berichts verwendet wurden, und der detaillierte Bildnachweis sind im Anhang zu finden.

In dem Bericht wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit nur das generische Maskulinum verwendet. Diese Form versteht sich hier explizit als geschlechtsneutral, gemeint sind immer alle Geschlechter.

Namen und Titel von Institutionen, Forschungsprogrammen, Ministerien u. a. werden bei ihrer ersten Nennung ausgeschrieben, die im weiteren Text verwendete Abkürzung wird in Klammern direkt hinten angestellt. Danach wird die Abkürzung im Text verwendet.

Unser gebautes Erbe von morgen bildet sich aus dem Bestand von heute. Während die Neubaudebatte in Deutschland mittlerweile auf allen Ebenen geführt wird, erfährt der Gebäudebestand noch zu wenig Beachtung. Gleichzeitig werden zwei Drittel der Bauleistungen hierzulande in den Bestand und dessen Sanierung, Umbau oder Erweiterung investiert, mit zunehmender Tendenz. Vor diesem Hintergrund wird die Frage nach dem Umgang mit unseren gebauten Lebensräumen immer drängender, denn Bestandsarchitekturen und -infrastrukturen sind nicht nur kulturell bedeutend: Sie verfügen über soziale, ökologische und ökonomische Werte, in denen der Schlüssel für eine zukunftsweisende Baukultur liegt.

Die Wechselwirkungen zwischen historisch gewachsenen Strukturen und heutigen gesellschaftlichen Anforderungen bilden die Ausgangslage des Baukulturberichts. Innerhalb der Themenbereiche „Gemischte Quartiere weiterbauen“, „Umbaukultur etablieren“ und „Erfolgreiche Prozesse gestalten“ werden Wege für eine qualitätsvolle und nachhaltige Weiterentwicklung der gebauten Umwelt aufgezeigt. Mit dem vorliegenden Baukulturbericht widmet sich die Bundesstiftung Baukultur der Lage der Baukultur in Deutschland 2018/19. Sie verdeutlicht schwerpunktmäßig die Bedeutung und die Potenziale unseres Gebäudebestands, um neue Perspektiven für das gebaute Erbe zu eröffnen.