

CONCEPTUAL PROCEEDING

FROM THEORY TO PRACTICE: NEW DESIGN PRACTICES IN RESIDENTIAL BUILDINGS

Andrea Jany¹, Iris M. Reuther²

¹ TU GRAZ, Institute for Architectural Theory, the Arts, and Cultural Studies
Technikerstraße 4, 8010 Graz, Austria
jany@tugraz.at

² Würzburg-Schweinfurt University of Applied Sciences, Faculty of Architecture and Civil Engineering
Röntgenring 8, 97070 Würzburg, Germany
iris.reuther@lehrbeauftragte.fhws.de

ABSTRACT

Given the rapid rise in land prices, dwindling land and space reserves, and the urgent need for affordable housing in urban areas, a strategic realignment of zoning and development policies is underway in Germany. Conceptual proceedings as a public service tool for ensuring high quality and development for the common good will play a central role facilitating low-threshold access to urban living space for all segments of the population, especially with regard to the provision of social housing. Various residential projects following this principle are currently underway in Germany, with Berlin, Munich, and Hamburg taking the lead. All three cities have already had initial experiences with this process. In Hamburg, this process was used on the recently completed *martini 44* project.

Until 2011, the site in Hamburg was home to the hospital known as *Krankenhaus Bethanien*, which the city was able to sell for conversion after the merger of several hospitals. Thanks to the intensive involvement of a neighbourhood group, the city opted not to look for the investor who could make the highest bid for the property in the high-end Eppendorf district, but instead issued, for the first time in the city's history, a call for tenders in which the best quality concept would win.

This research generates and disseminates new knowledge of alternative concepts in housing. Principal results are the successful implementation of the process, using the example of *martini 44* in Hamburg. Literature research and qualitative interviews are the main research methods. Major conclusions are the transfer to other cities and regions of Europe to address the urgent need for affordable housing in urban areas by using conceptual proceedings as a public service tool.

Keywords: Housing, design process, participation, community involvement, framework conditions

1 INTRODUCTION

Städte boomen. Sie sind lebendige Orte mit dem Ziel einer sozialen und ökonomischen Besserstellung des Einzelnen. Um diesem Ziel gerecht zu werden, müssen die Städte von heute nicht nur wirtschaftlich, rechtlich und politisch funktionieren, sondern auch eine lebenswerte Umgebung und leistbaren Wohnraum bereitstellen. Aber gerade das Letztere ist durch den Urbanisierungstrend immer schwieriger zu finden. Die Definition der Urbanisierung bezieht sich auf die zunehmende Zahl von Menschen, die in städtischen Gebieten leben. Im Jahr 2008 lebten erstmals mehr als die Hälfte der Weltbevölkerung, also 3,3 Millionen Menschen, in städtischen Agglomerationen. (Jany, 2017) Um diesen städtischen Entwicklungen gerecht zu werden, bedarf es Überlegungen in der Bereitstellung von Wohnraum für jeden Einzelnen. Wichtig ist es, diese Überlegungen nicht nur auf der quantitativen Seite zu betrachten, sondern auch auf die zu entwickelten Qualitäten zu achten. Das gegenwärtige Konzeptverfahren in Deutschland stellt ein Instrument zur Absicherung der Qualitäten im Wohnbau dar.

2 KONZEPTVERFAHREN

Das deutsche Verfassungsrecht garantiert jeder Gemeinde die Planungshoheit. Mit dieser Garantie wird den Kommunen die Verantwortung zur Erstellung von Bauleitplänen übertragen. Bauleitpläne können nach zwei Arten unterschieden werden. Zum einen sind dies die Flächennutzungspläne, welche in der Regel das gesamte Gemeindegebiet umfassen, jedoch noch keinen verbindlichen Charakter besitzen und daher vorbereitend wirken. Zum anderen können Gemeinden aufbauend auf den Flächennutzungsplan Bebauungspläne erstellen. Diese beschränken sich auf ein Teilgebiet der Gemeinde und enthalten verbindliche Regelungen und Vorgaben für eine zukünftige Bebauung. Im Bebauungsplan werden z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie die Stellung baulicher Anlagen geregelt. Ebenso können öffentliche und private Grünflächen in einem Bebauungsplan definiert werden.

Im Jahr 2004 stellte die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium fest, daß sich die Qualität eines Einzelprojektes nicht auf dem Weg der Bauleitplanung verordnen lässt. Es wurde festgehalten, dass die Bauleitplanung nicht ausreicht, um städtebauliche, architektonische, nutzungsbezogene und soziale Qualitäten von Bauprojekten zu sichern. (Oberste Baubehörde, 2004) Aufbauend auf dieser Erkenntnis wurde in Deutschland das Konzeptverfahren entwickelt. Hierbei handelt es sich um eine Vorgangsweise, welche die Lücke zwischen der Qualitätssicherung und den stadtplanerischen Prozessen versucht zu schließen. Im Kern sieht ein Konzeptverfahren vor, dass bei einem zu veräußernden

Grundstück nicht der Höchstbieter den Zuschlag erhält, sondern jenes vorgeschlagene Projekt, welches maßgeblich zur Qualität des zu entwickelnden Stadtteils am besten beitragen wird. Im Zuge der Erstellung der Projekte werden in kooperativen Planungsprozessen die Kreativität und Innovationskraft der Projektentwickler genutzt. (Temel, 2018)

Allgemein lassen sich zwei zentrale Gründe für die vermehrte Anwendung von Konzeptverfahren in Deutschland ausmachen. Zum einen läßt sich die städtebauliche Qualität und somit das Thema der Baukultur thematisieren. Inhaltlich werden hier u. a. die Nutzungsmischung, Freiraumqualitäten, Nachhaltigkeit sowie die Beteiligung der zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer im gesamten Planungsprozess angesprochen. Durch jede Art der Einbindung der Nutzer wird deren Zufriedenheit erhöht und damit die langfristige Nutzung der Gebäude wahrscheinlicher (Reuther, 2018). Zum anderen wird die Frage des leistbaren Wohnens seit der Finanzkrise im Jahr 2008 thematisiert. Für die Umsetzung von Konzeptverfahren müssen jedoch zwei Grundvoraussetzungen gegeben sein: Zum einen müssen die Gemeinden im Besitz entsprechender Grundstücke sein bzw. diese im Erbbaurecht vergeben können. Zum anderen müssen intern und extern die Kompetenzen und Ressourcen zur Durchführung eines Konzeptverfahrens vorhanden sein. Einen wesentlichen Vorteil für die deutschen Kommunen stellen die größeren Spielräume der Politik und Verwaltung im Vergleich zu den traditionellen Direktvergaben und Bieterverfahren dar. (Temel, 2018)

Vorläufer der heutigen Konzeptverfahren können in Tübingen im Zuge der Errichtung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten verortet werden. Hier kamen ähnliche Verfahren bereits in den 1990er Jahren zur Anwendung. Insbesondere kamen Baugruppen als Partnerinnen in diesen Verfahren zum Zug, da diese mit höchsten städtebaulichen, nutzungsbezogenen und sozialen Qualitäten neue Quartiere mitentwickelten. Die Baugruppen wurden als besonders engagierte und innovationsorientierte Projektentwickler erkannt und erhielten in diesen Verfahren einen erleichterten Zugang zu Grundstücken, womit sie ihre strukturelle Benachteiligung am Grundstücksmarkt ausgleichen konnten. Gegenwärtig erfährt dieser Zugang deutschlandweit vermehrten Zuspruch. (Initiative StadtNeudenken, 2019)

Wie in Tübingen besitzen auch in Hamburg Baugemeinschaften eine lange Tradition. Neuerlichen Schwung erhielt diese Entwicklung, als die Agentur für Baugemeinschaften ein gesondertes Förderprogramm sowie eine 20-Prozent-Quote für Baugemeinschaften im Jahr 2003 festlegte. Hierdurch kamen Konzeptverfahren vermehrt für gemeinschaftliche Wohnprojekte zum Einsatz. Seit 2010 kommen die Konzeptverfahren auch für städtische Grundstücke zur Anwendung. (Temel, 2018) Regional und methodisch hat sich in

Deutschland eine breite Vielfalt entwickelt, welche gegenwärtig versucht wird zu systematisieren, um hieraus generelle Richtlinien für Konzeptverfahren zu entwickeln. (Temel, 2018)

3 BEISPIELPROJEKT *MARTINI 44*

Dennoch sind solche Verfahren auch im Jahr 2019 zwar „viel diskutierte Lösungsansätze, werden jedoch erst zögerlich eingesetzt“ [1]. Dass und wie ein solches Konzeptverfahren bereits vor über 10 Jahren angedacht und dann konkret realisiert werden konnte, zeigt das im Folgenden beschriebene Beispiel aus dem Hamburger Stadtteil Eppendorf. Etwa 5 km nördlich der Innenstadt gelegen, ist er stark geprägt von Bauten des Historismus´ und Jugendstils.

3.1 Geschichte: Krankenhaus Bethanien

Ende des 19. Jahrhunderts führte die Industrialisierung auch in Hamburg zu einer Bevölkerungsexplosion. Damit einher ging nicht nur neuer Wohlstand, sondern auch vermehrt Armut und Krankheit. 1889 wurde im am äußersten Stadtrand gelegenen Eppendorf ein städtisches Krankenhaus gegründet, der Vorläufer des heutigen Universitätsklinikums. In direkter Nachbarschaft entstanden sukzessive mehrere bürgerliche Wohnstifte [2], dazu bereits ab 1893 das Krankenhaus Bethanien. Die Stadt stellte der methodistischen Diakonissen-Schwesternschaft das Grundstück an der Martinistraße kostenlos zur Verfügung unter der Bedingung der Nutzung als Krankenhaus (Geschichtswerkstatt Eppendorf, 2019).



Figure 1: Historisches Foto des Hauptgebäudes in der Martinistraße (aus: Bethanien Hochbaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb, S. 8).

Im Jahr 1928 wurde das Krankenhaus erweitert, bevor 1958 ein neues Bettenhaus errichtet wurde. Ab Ende der 1970er Jahre änderte sich der inhaltliche Schwerpunkt des Hauses allmählich zur Geriatrie, aber auch das deutsche Gesundheitswesen unterlag aus wirtschaftlichen Gründen einem erheblichen Wandel. Dieser führte zur Fusion mehrerer kirchlicher Krankenhäuser Hamburgs mit einem Neubau an anderem Standort und damit 2011 zur Schließung des Krankenhauses Bethanien.

3.2 Quartiersnetzwerk martini-erleben

2006 wurde bekannt, dass dieser Krankenhausstandort aufgegeben werden und das Grundstück zurück an die Stadt fallen würde. Eppendorf gilt als gute, innenstadtnahe Wohnlage (Freie und Hansestadt Hamburg, 2011). Für das öffentlich sehr gut angebundene Grundstück fürchteten die Anwohner einen keineswegs unüblichen Verkauf an einen Investor [1], der auf Gewinnmaximierung zielend exklusive Wohnungen und Lofts errichten würde. Solche würden den Charakter des Quartiers erheblich ändern und stünden im Gegensatz zu den Kleinwohnungen für rund 600 betagte Menschen in den Stiftsgebäuden im nördlich anschließenden Quartier zwischen Martini- und Frickestraße [3]. Dem Krankenhaus südöstlich gegenüberliegend befinden sich eine Kirche mit Gemeindehaus sowie eine Seniorenresidenz nebst dem Diakonissen-Mutterhaus. Westlich schließt sich das Gelände des Universitätsklinikums, südlich ein öffentlicher Park an.



Figure 2: Schwarzplan mit errichtetem Neubau (hellgrün) sowie Durchwegung (rot) (Quelle: ABP Architekten, Hamburg).

Mit dem Ziel, einen solchen Grundstücksverkauf zu verhindern, schlossen sich mehrere bereits bestehende Initiativen dieses Stadtteils zusammen: das Kulturhaus und das Stadtteilarchiv Eppendorf, die Kirchengemeinde St. Martinus, die Hamburgische Brücke (eine

private Gesellschaft für Sozialarbeit), das Diakoniewerk Schwesternheim Betanien und der *Bauverein der Elbgemeinden* (BVE). Letzterer ist eine große Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft, die bereits 2007 eine kleine, ruhige Wohnanlage hinter dem an das Krankenhaus angrenzenden Joseph-Stift errichtet hatte. So unterschiedlich die Schwerpunkte aller Beteiligten waren: es bestand Konsens darin, gemeinsam für diesen freiwerdenden Standort bessere Ideen fordern und sich aktiv in die anstehende Entwicklung des Viertels einzubringen. Das Quartiersnetzwerk martini-erleben eröffnete 2009 ein durch öffentliche Gelder subventioniertes Quartiersbüro als Anlaufstelle für generationenübergreifende Projekte und gründete einen Verein. Dieser formulierte einen konkreten Nutzungsvorschlag, sammelte Unterschriften und band die öffentlichen Stellen ein, vor allem das Bezirksamt Hamburg-Nord (Geschichtswerkstatt Eppendorf, 2019).

3.3 Ausschreibung und Konzept

Diese bemerkenswerte und öffentlichkeitswirksame Initiative führte dazu, dass die Finanzbehörde der Stadt Hamburg entgegen der Gepflogenheiten im November 2011 das städtische Grundstück in Form einer Konzeptausschreibung zum Verkauf anbot. Der finanzielle Aspekt sollte mit nur 30 %, die qualitativen Kriterien, also das überzeugendste Konzept, dagegen mit 70 % gewichtet werden (Geschichtswerkstatt Eppendorf, 2019).



Figure 3: Logo und zugleich Nutzungen des Hauptgebäudes in der Martinistraße (aus: Geschichte Hausnah – martini 44, S. 21).

Von den 15 eingegangenen Konzeptangeboten überzeugte das des BVE, der durch den bereits bestehenden Kontakt zu den vorgesehenen Nutzern deren Bedürfnisse besonders gut kannte. Das Konzept sieht 80 öffentlich geförderte Wohnungen mit ein bis vier Zimmern vor. Davon sind 56 in drei Neubauten im hinteren Teil des Grundstücks vorgesehen, 24 Wohnungen für das Wohnprojekt „MARTINIS“, eine von martini-erleben initiierte Baugemeinschaft. Im ehemaligen Krankenhaus entstand ein neues Zentrum für Kultur und Soziales, in dem sowohl einige der Initiativen des Quartiersnetzwerkes sowie eine Tagespflege und eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft für an Demenz erkrankte Menschen hinter der historischen Fassade Raum finden. Ein kleines Café im Altbau rundet die Nutzungen ab, der daneben neu errichtete Saal steht den Bewohnern und Initiativen des Quartiers zur Verfügung (Geschichtswerkstatt Eppendorf, 2019).

3.4 Realisierung und Nutzung

Anfang 2013 erhielt der BVE offiziell den Zuschlag der Finanzbehörde und lobte dann einen hochbaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb aus. Aufgabenstellung und Verfahren waren einvernehmlich mit dem Bezirksamt Hamburg-Nord abgestimmt. Die sechs eingeladenen Architekturbüros erhielten bei fristgerechter Abgabe eines bewertbaren Entwurfs ein Bearbeitungshonorar, zusätzlich wurden drei Preise mit insgesamt 35.000 Euro vergeben (Bauverein der Elbgemeinden, 2013). Das Hamburger Büro KBNK Architekten wurde als Wettbewerbssieger mit den Neubauten im hinteren Grundstücksteil beauftragt [4]. Der zweite Preisträger, das Büro ABP Architekten Hamburg, wurde mit der Realisierung seines Entwurfs für den Altbau betraut [5].



Figure 4 and 5: Fotos der Baustelle bei Grundsteinlegung im Mai 2017 (Fotos: I. M. Reuther).

Der Bauantrag wurde 2014 eingereicht und genehmigt, im Sommer 2015 mit den Neubauten an der Frickestraße sowie dem Abbruch des Altbaus bei aufwändigem Erhalt der historischen Krankenhausfassade begonnen, vgl. Figure 4 [6]. Hinter dieser Fassade entstanden ab 2017 die Räume für die neuen Nutzungen gem. Figure 3 [7]. Entsprechend wurde ein Teil früher baulich fertiggestellt; die Maßnahme im Bereich des ehemaligen Krankenhauses war Anfang 2019 bezugsfertig [5].

Die Vermietung erfolgte zu sehr moderaten Preisen: statistisch wurde im Stadtteil Eppendorf bereits 2010 eine Kaltmiete von durchschnittlich über 12 Euro/m² verlangt (Freie und Hansestadt Hamburg, 2011). Gegenwärtig liegt der durchschnittliche Mietpreis im Jahr 2019 in Hamburg bei 12,99 Euro/m², in Eppendorf bei 14,66 Euro/m² [9]. Der BVE verlangt für das Projekt *martini 44* nur 8,20 Euro/m² [8]. Der Bezug war aufgrund der öffentlichen Förderung des Projekts nur mit einem Wohnberechtigungsschein möglich. Dieses Dokument belegt, dass die künftigen Mieter einkommensschwach sind und gewährt ihnen Zugang zu

Sozialwohnungen. Im Zuge des konzeptionellen Ansatzes kam es zur Verbindung mit weiteren Service- und Gemeinwohlstrukturen in der Nachbarschaft wie z. B. Musikgruppen, religiöse Gemeinschaften und Seniorenangeboten. Die dorfähnliche Struktur und das Bewusstsein in der Unterscheidung von Bewohnern und Fremden durch die augenblickliche Kontaktaufnahme der BewohnerInnen mit einer der Autorinnen im Zuge der Erstellung des Bildmaterials geben Zeugnis über ein intensives Zusammenleben im Quartier.

Ende April 2019 wurden die halböffentlichen und öffentlichen Bereiche als „Zentrum martini44“ in Anwesenheit des Ersten Bürgermeisters, Dr. Tschentscher, feierlich eröffnet. Künstlerische, musikalische, kulinarische und interessante Beiträge verschiedenster Art gab es bei diesem Anlass von den vielen Initiativen und Organisationen, die in diesem Gebäude bzw. im Quartier ein neues Zuhause gefunden haben. Nicht erst seit dieser Veranstaltung eignen sich die Bewohner jeglichen Lebensalters die geschaffenen Räume immer stärker an: sowohl im Inneren als auch den Freibereichen ist die Nutzung, aber auch ein gemeinschaftlich-wertschätzender Umgang mit dem Quartier, bereits nach wenigen Monaten im positiven Sinn deutlich erkennbar. Über den eigentlichen Wohnraum hinaus ist an der Stelle des Krankenhauses Bethanien ein Lebensraum für Jung und Alt entstanden. Diese funktionierende Nachbarschaft ist ein Ergebnis des hohen Engagements mehrerer Stellen für eine gemeinsame Sache nebst dem politischen Willen, eine Konzeptausschreibung für dieses Projekt möglich zu machen.



Figure 6 and 7: Fotos der Nutzung im August 2019 (Fotos: I. M. Reuther).

4 CONCLUSION

Das 2019 fertig gestellte Projekt *martini 44* in Hamburg zeigt in dieser Analyse, dass Konzeptausschreibungen nicht nur in der Theorie funktionieren. Dieses Praxisbeispiel belegt vielmehr, dass durch Bürgerengagement der politische Wille im Interesse sozialer und

höherer Wohnqualität beeinflusst werden kann. Bereits nach relativ kurzer Nutzung ist offensichtlich, wie lohnend dieser Weg zur Umsetzung besserer Qualitäten ist. Neben der städtisch verdichteten Situation konnte ein abwechslungsreiches und persönliches Wohnquartier realisiert werden. Entstanden ist ein belebter Ort mit Mehrwert auch über die eigene Wohnumgebung hinaus. Neben der eigenen Bewohnerschaft profitiert auch die Nachbarschaft im Quartier durch das neue Café und Veranstaltungen im *martini 44*. Die soziale Veränderung v. a. durch junge Familien in einem bisher von älteren Mitbürgern geprägten Quartier im hochpreisigen Stadtteil Eppendorf hilft Barrieren und Schranken abzubauen. Eine solche gesellschaftliche Durchmischung im Sinne sozialer Diversität sollte allerorts angestrebt werden.

Im Speziellen läßt der gemeinwohlorientierte Mehrwert *martini 44* als positives Beispiel für Konzeptverfahren erscheinen. Von einer Bürgerinitiative bis hin zur Entscheidung und Realisierung einer Konzeptausschreibung scheint gegenwärtig in vielen deutschsprachigen Kommunen ein weiter Weg. Das Projekt *martini 44* zeigt, wie neue Wege vom Konzept bis hin zur Gestaltung und Umsetzung von Quartieren gegangen werden können, um leistbaren Wohnraum und ein durchwegs positives Ergebnis für alle zu erreichen. Kurz gefasstes Motto: Es braucht Initiative und Willen, ist aber durchaus möglich, Konzeptverfahren durchzuführen im Sinne einer gemeinwohlorientierten städtischen Gestaltung für die zukünftigen Bewohnerschaft und für das gesamte Stadtquartier.

REFERENCES

Bauverein der Elbgemeinden eG (2013), *Bethanien Hochbaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb. Auslobung*. Hamburg

Freie und Hansestadt Hamburg (2011), *Wohnungsbauprogramm 2012 Bezirk Hamburg-Nord*, Hamburg, retrieved from <https://www.hamburg.de/contentblob/3230998/d57bf7568166bc97e59e1df4ee07a6ea/data/wohnungsbauprogramm-hamburg-nord.pdf>

Geschichtswerkstatt Eppendorf (2019), *Geschichte Hausnah – martini44*, Hamburg.

Initiative StadtNeudenken (ed.) (2019), *Dokumentation Werkstatt. Konzeptverfahren*. Retrieved from https://konzeptverfahren.berlin/wp-content/uploads/2019/06/ISN_Dokumentation_WS_Konzeptverfahren_2019.pdf

Jany, A. (2017), *Der Wohnbau des Modell Steiermark, Eine geschichtliche Aufarbeitung des Wohnbaus des Modell Steiermark und eine empirische Studie zur Erhebung der Wohnzufriedenheit in ausgewählten Projekten*, Hochschulschrift, Technische Universität Graz

Reuther, I. M. (2018), *BEST PRACTICE GESUCHT -Strukturen baulichen Qualitätsmanagements im Hochschulneubau anhand exemplarischer Projekte in Österreich, Deutschland und Luxemburg*, Hochschulschrift, Technische Universität Graz (noch nicht veröffentlicht)

Temel, R. (2018), *Baukultur für das Quartier, Prozesskultur durch Konzeptvergabe*. Retrieved from https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Staedtebau/2017/baukultur-quartier/Endbericht.pdf?__blob=publicationFile&v=1

WEB REFERENCES

- [1] <https://www.dabonline.de/2019/11/06/loesen-wir-die-bodenfrage/> (Last Access: 08.11.2019)
- [2] <https://meineppendorf.wordpress.com/2015/06/19/eppendorfs-wohnstifte/> (last access: 04.11.2019)
- [3] <https://barrierefreiesshamburg.de/wp/kultur/martinierleben/> (last access: 07.11.2019)
- [4] <http://www.kbnk.de/> (last access: 11.11.2019)
- [5] <https://www.apb-architekten.de/projekte/wohnen/wohnen-am-martinihof> (last access: 11.11.2019)
- [6] <http://neue-nachbarschaft.de/immovielien/martini-44-hamburg/> (last access: 11.11.2019)
- [7] https://www.haufe.de/immobilien/wohnungswirtschaft/martini-44-baubeginn-in-hamburg-eppendorf_260_411966.html (last access: 11.11.2019)
- [8] <https://www.bve.de/aktuelles/2018/vermietungsstart-martini44/> (last access: 11.11.2019)
- [9] <https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Hamburg/3195> (last access: 11.11.2019)