

Städte als Partner

## King's Cross, London: Vom Rotlichtviertel zum grünen Mixed-use-Quartier

London. King's Cross. Auf einem 25 Hektar großen Gelände entstehen Büros, Wohnungen und Geschäfte, ganz ohne Parkplätze. Wie das geht, berichtet Johannes-Christian Warda direkt von der Baustelle.



Blick aus dem Argent-Office im German Gymnasium auf die alten Eisenbahnerwohnungen und den nördlichen Teil des Areals mit Eurostar-Terminal St. Pancras.  
Foto: J. C. Warda

„Sie stehen hier am verkehrstechnisch am besten erschlossenen Ort der westlichen Welt“, sagt Graham Morrison und fährt mit seinem Laserpointer in alle Himmelsrichtungen über das Luftbild. „Sechs Londoner Underground-Linien, die Haupteisenbahnlinien nach England, Schottland und Wales und der Eurostar, mit dem man in zwei Stunden und 15 Minuten am Pariser Gare du Nord ist, sind hier innerhalb von zehn Minuten zu Fuß zu erreichen.“ Der Ort ist das „German Gymnasium“, eine von der deutschen Gemeinde in London 1864/65 erbaute Turnhalle. Und der Architekt Graham Morrison hat mit seinem Büro den Masterplan für die städtebauliche Entwicklung der Flächen rund um die Bahnhöfe King's Cross und St. Pancras erstellt. Die Turnhalle liegt mittendrin. Im deutschen Sportverein turnten damals Frauen und Männer gemeinsam. Das war im Königreich bis dahin ohne Beispiel. So viel Geschichte verpflichtet und wirkt, nach anfänglichen Auseinandersetzungen mit der Denkmalpflege und Bürgerinitiativen um den Abriss viktorianischer Industriedenkmale, für die private Entwicklungsgesellschaft Argent sogar identitätsstiftend. Argent hat sein Projektbüro im behutsam restaurierten „German Gymnasium“ eingerichtet. Das Erdgeschoß des Backsteinbaus beherbergt nun das Informationszentrum mit einem Modell des 25 Hektar großen Geländes. Das Land gehört dem Konsortium London & Continental Railways (LCR), DHL und dem Entwickler Argent. LCR war für die Wiederbelebung der St. Pancras Station und den Ausbau der Hochgeschwindigkeitstrasse zum Eurotunnel verantwortlich war. Seit Herbst 2007 fahren die Züge in Richtung Brüssel und Paris von St. Pancras ab und umrunden in einer lang gezogenen Kurve das mandelförmige Areal, das sich zurzeit in eine riesige Baustelle verwandelt.

*Das German Gymnasium beherbergt das Informationszentrum mit einem Modell des 25 Hektar großen Geländes*

### Privateigentum und öffentliches Interesse

Bis vor wenigen Jahren war die von Gasometern, Kohlebunkern, Güterschuppen und einer Getreideumschlaganlage geprägte Brache ein berüchtigtes Rotlicht- und Drogenviertel. Dieser Hintergrund spielte in der öffentlichen Debatte um den Masterplan eine große



Rolle. Kritiker fürchteten um die urbane Authentizität des Ortes. Als Negativbeispiel privater Entwicklungen wurde immer wieder der Bürokomplex Canary Wharf in den Docklands angeführt. Im Frühjahr 2006, nach sechs Jahren der Vorplanung, Verhandlungen und Gespräche mit der zuständigen City of Camden und insgesamt 9.500 Menschen, die ihre Meinung zu den Plänen sagen wollten (und deren Änderungsvorschläge nun auch im Plan verewigt sind), erhielt Argent von den Behörden schließlich grünes Licht für das zwei Milliarden Pfund schwere Regenerierungsprojekt.



Der Plan des 25 Hektar Geländes. Links, Kings Cross: Sechs Underground-Linien, Eisenbahnlinien nach England, Schottland und Wales und der EuroStar schaffen Mobilität  
Quelle: Argent

## Roger Madelin mit dem Klapprad in die Turnhalle

Roger Madelin, der CEO von Argent, kommt mit dem Klapprad in die Turnhalle und erzählt von den mühevollen Jahren der Vorarbeit. Sein Lieblingsthema sind allerdings Minuten. Gehminuten. „Die einzige wichtige Maßeinheit bei diesem Projekt sind Gehminuten“, sagt Madelin und rechnet vor, wie lange es zu Fuß vom zukünftigen kulturellen Zentrum in und um den Getreidespeicher bis zur Themse dauert: etwa 25. Nicht wichtig sind Parkplätze, denn davon wird es so gut wie keine geben. „Wozu auch“, fragt Madelin, „wenn die 25.000 Menschen, die hier ab 2011 arbeiten werden, in nur sieben Gehminuten die Underground erreichen?“ Oder gar zwischen den Bahnhöfen wohnen: Der Masterplan sieht bis zu 2000 Wohneinheiten vor, darunter betreutes Wohnen und Studentenwohnungen für den Campus der University of the Arts, der in die Getreidespeicher und andere recycelte Gebäude ziehen wird. Bis zu 5.000 Studenten werden das Areal bevölkern, von dem 44 % als öffentliche Freifläche vorgesehen sind. Trotz dieser Zahl entbrannte eine Debatte um die Privatisierung des öffentlichen Raumes. Zunächst war geplant, die Freiflächen privat zu überwachen. Jetzt ist klar, dass für alle frei zugänglichen Flächen die Gesetze und Verordnungen der Stadt gelten und die Londoner Polizei dort patrouilliert. Lange hat es gedauert, bis sich Argent und die beteiligten Architekten mit ihren – guten, wie Madelin findet – Ideen etwas Gehör verschaffen konnten. Neben der allgegenwärtigen Angst vor Privatbereichen gab es Kritik für die zu brave Glas- und Stahl-Architektur, zuviel Bürofläche und eine uninspirierende Freiflächengestaltung. Dem Plan fehle die große Geste, hieß es, und falls das Projekt scheitern sollte, meinte Tony Travers, Urbanist an der London School of Economics noch im Herbst 2002, sei es am besten, Gras über die Sache wachsen zu lassen.

*Die einzige wichtige Maßeinheit bei diesem Projekt sind Gehminuten*

## Die sanften Entwickler

Inzwischen arbeitet die baustelleneigene Recyclinganlage im Norden des Geländes. Aushub und Abbruchmaterial verbleiben vollständig auf der Baustelle und werden als Baustoffe oder Verfüllmaterial recycelt. In einem Jahr soll das mit Biosprit betriebene Blockheizkraftwerk in Betrieb gehen und ab 2011 die ersten Wohnungen versorgen. Photovoltaik, Windturbinen und Erdwärmenutzung vervollständigen den Mix erneuerbarer Energien, der alle Verbraucher auf den insgesamt 7,5 Mio. Quadratmetern Geschossfläche versorgen wird. Respekt konnte sich Argent auch mit zwei Nachrichten zur Nutzung der Büro- und Gewerbeflächen verschaffen. So dürfen, von drei Supermärkten abgesehen, keine Ketten in die 120 Geschäfte der Ladenzeilen ziehen. Argent gewann außerdem die Zentrale der Einzelhandelskette Sainsbury ab 2011 als Nutzer eines grünen Bürogebäudes, das 40 % weniger Kohlendioxid emittieren soll, als heute noch üblich. Von Nachhaltigkeit ist nirgendwo die Rede, lässt sie sich doch als „Effektivitätssteigerung“ viel besser verkaufen.

*Blockheizkraftwerk mit Biosprit*



**Das Quartier lädt zum Flanieren ein. In die Ladenzeilen mit den 120 Geschäften dürfen keine Ketten einziehen**

King's Cross ist ein ganz großes Projekt, und gegen den Vorwurf des architektonischen Mittelmaßes hat man David Chipperfield und andere renommierte britische Architekten aufzubieten, dazu ein paar Streicheleinheiten für den Einzelhandel, Museen und die grüne Karte. Aber nicht nur dadurch gelingt es Roger Madelin allmählich, das Image vom bösen Erschließungsunternehmer abzustreifen. Auch die positive Entwicklung an den Rändern des Geländes stimmt ihn optimistisch. Das Kings Place Building von Dixon Jones (National Gallery, Royal Opera House, Said Business School) mit einem Konzertsaal und den neuen Redaktionsräumen des Guardian ist der erste Nachbar am Platz. Wer noch einmal das alte Viertel King's Cross erleben möchte, muss ins Kino gehen: Anthony Minghella's Film „Einbruch und Diebstahl“ (2006) mit Jude Law und Juliette Binoche handelt von einem Architekten, der King's Cross überplant sich unverhofft in der urbanen Subkultur der Drogen und Kleinkriminalität wieder findet.

Roger Madelin zieht seine signalgelbe Schutzjacke aus, schlüpft wieder in die Fahrradüberhose und braust auf der autoverstopften Euston Road davon. „Wenn wir in zwanzig Jahren nicht sagen können, dass wir bei King's Cross unser Bestes gegeben hätten, habe ich in meinem Arbeitsleben versagt.“ Das ist seine Motivation.

Johannes-Christian Warda