

Life für die Insel

Rapides Einwohnerwachstum und Wohnungsnot: London hat mit gravierenden Problemen zu kämpfen. Jetzt wagt man nach fast 40 Jahren Pause einen Neustart des kommunalen Wohnbaus. Auch das Grün soll bei der Nachverdichtung nicht auf der Strecke bleiben.

MAIK NOVOTNY



Foto: Emmanuel Stasitis

Riesige Parks und winzige, aber mit Liebe gepflegte Reihenhäusergärten: Das Klischee ist wahr, das Vereinigte Königreich ist eine Nation mit grünem Daumen. Das liegt nicht zuletzt daran, dass es eine Nation von Hausbesitzern ist. Das Wohnen im Eigenheim ist hier ein noch höheres Gut als in Österreich, auch wenn man sich das kaum vorstellen kann. Erst in den letzten Jahren bröckelt die Front, und der Mietanteil bei Wohnungen ist im Steigen begriffen.

Denn London kommt um eine Neuorientierung nicht herum: Die Wohnungskrise grassiert seit Jahren, von der Erfüllung des Bedarfs an leistbarem Wohnen ist man meilenweit entfernt. Da das innerstädtische Bauland nicht schnell genug mobilisiert werden kann, geraten Lagen am Stadtrand immer mehr ins Blickfeld. London ist von einem breiten Grüngürtel, dem 516.000 Hektar Land umfassenden green belt, umgeben, in dem die Neuausweisung von Bauland besonders schwer ist. Was nicht heißt, dass es nicht versucht wird: „Die Zielgruppe für Wohnen im green belt sind junge Familien, die nicht in Hochhäusern wohnen wollen. Unab-

dingbar sind gute Pendelverbindungen ins Stadtzentrum“, erläutert Daniel Mateos Werner vom privaten Bauträger Werner Capital, der sich vor allem auf den südwestlichen Rand der Metropole konzentriert. Die Bewilligungsverfahren seien jedoch enorm kompliziert und zögen Projekte in die Länge. Fürs Bauen im großen Maßstab ist der green belt also noch tabu. Stattdessen kündigte die konservative Regierung im Januar 2017 den Bau von 14 neuen „garden villages“ im weiteren Londoner Umland an, die an die Gartenstädte des 20. Jahrhunderts angelehnt sind. 48.000 Wohnungen könnten so geschaffen werden. Wie die infrastrukturelle Anbindung funktionieren soll, und ob es sich bei diesem Plan um mehr um ein hastiges Lippenbekenntnis handelt, ist allerdings noch sehr ungewiss.

Neue Wertschätzung

Bis dahin gilt es, London selbst nachzuverdichten – ohne dass das von den Briten so geschätzte Grün auf der Strecke bleibt. Auch der öffentliche Raum erfährt dadurch neue Wertschätzung: Witherford Watson Mann Architects entwickelten für

1 / Nachverdichtung auf englische Art: Neue Reihenhäuser in Nord-London mit Terrassen und Innenhöfen.

2 / Grün für die Innenstadt: Der „Bankside Urban Forest“ am Südufer der Themse

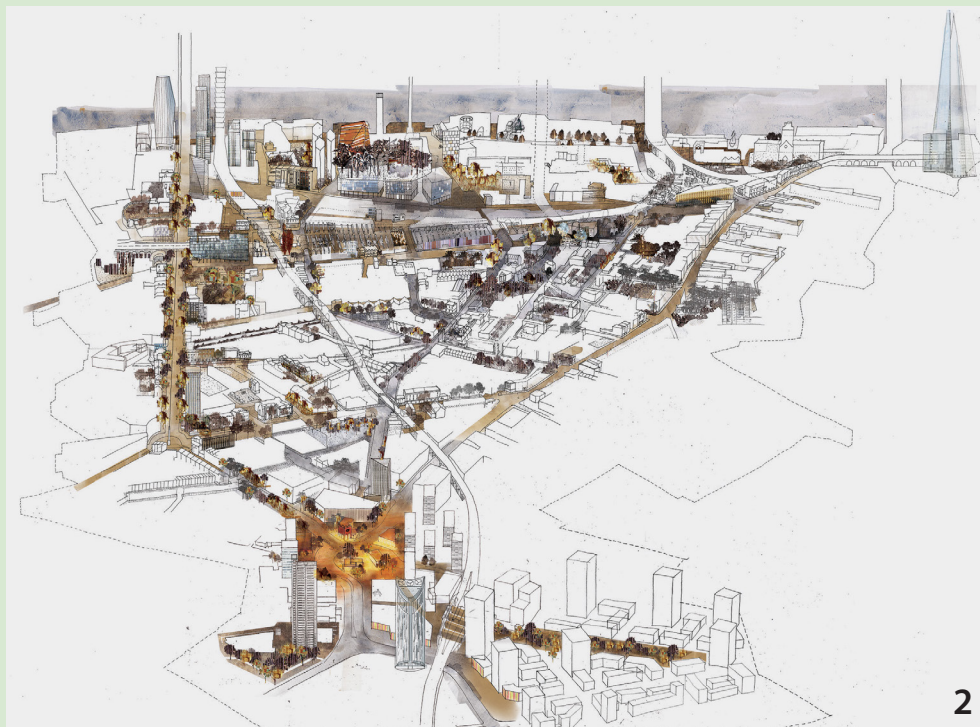
den Bezirk Southwark am Südufer der Themse das Leitbild „Bankside Urban Forest“. Jahrzehntlang vernachlässigt, aber zentral gelegen, ist das bunt gemischte Gebiet ins Blickfeld der Developer geraten. Das vor zehn Jahren gestartete, langfristige Projekt soll daher unter hohem Partizipationsanteil die kleinen Plätze und informellen Grünflächen erhalten, vergrößern und vernetzen. Der River Walk am Flussufer, und die Platzgestaltung am Flat Iron Square, beauftragt von der Stadtverwaltung, wurden bereits realisiert.

Der vor kurzem wieder gestartete kommunale Wohnbau, der nach 1980 komplett zum Erliegen gekommen war, hat sich wiederum vor allem dem Ziel verschrieben, so viele Wohnungen wie möglich unterzubringen, schließlich überbieten sich die politischen Parteien nicht nur im Wahlkampf mit fast unrealen Versprechen Zehntausender Wohneinheiten. Bei vielen von privaten Bauträgern entwickelten Projekten führt das zu sichtbar mangelhafter Qualität. Brandneue Wohnungen in Augenhöhe mit Bahntrassen ohne Lärmschutz sind keine Seltenheit.

Doch es geht auch anders:

Mit dem von Karakusevic Carson Architects entworfenen Bridport House wurde der erste öffentliche Wohnbau im Bezirk Hackney seit 40 Jahren realisiert, alle 41 Wohneinheiten werden in social rent vergeben. „Als wir vor 15 Jahren angefangen haben, uns dem Thema sozialer Wohnbau zu widmen, haben uns alle für verrückt erklärt“, erinnerte sich Architekt Paul Karakusevic. „Die Stadtverwaltung hat uns die Tür gewiesen. Zehn Jahre später kam sie wieder auf uns zu und wollte genau das, was wir damals vorgeschlagen hatten.“ Der Grünanteil beim Bridport House liegt platzbedingt weniger im Außenraum als im Haus selbst: Der robust wirkende achtgeschossige Bau wurde dank vorgefertigter Schichtholzelemente als „zero carbon“-Konstruktion errichtet und setzte so auch in puncto Nachhaltigkeit Maßstäbe für die Renaissance des sozialen Wohnbaus. Ebenfalls in Hackney entsteht zurzeit die von Adam Khan Architects geplante Wohnanlage Tower Court mit 132 Wohneinheiten im Auftrag des Hackney Council. Dabei wurde eine umfassende Landschaftsplanungsstrategie entwickelt, die den knappen Außenraum zu einer intensiv genutzten Stadtoase macht.

Noch sind solche Projekte eine Seltenheit in London, und die neue Ära des kommunalen Wohnbaus hat gerade den Startschuss hinter sich. Vielen fehlt noch



2

Grafik: Witherford Watson Mann Architects

ein übergeordneter Plan für Nachverdichtung und Grünraum: „Städtebau und Architektur kommunizieren hier viel zu wenig“, kritisiert die Architektin Dinah Bornat vom Büro ZCD Architects, die in einer Studie die Außenräume heutiger Wohnanlagen analysiert hat. Wenn in

den kommenden Jahren das Drei-Milliarden-Pfund-Budget, das Bürgermeister Sadiq Khan für den sozialen Wohnbau gesichert hat, bauliche Form annimmt, wird man das städtische Grün nicht vernachlässigen können. Schon alleine, um die Gärtnerseele der Briten nicht zu verletzen.

Sozialer Wohnbau in London

Es überrascht nicht, dass alle Parteien die Wohnungsfrage zum Hauptthema des Wahlkampfes machten. Die „housing crisis“ grassiert seit Jahren, leistbares Wohnen droht zu verschwinden, eine große Lösung scheint nicht in Sicht. In den 1960er und 70er Jahren, führten Stadtregierung und Bezirke ein umfassendes Wohnbauprogramm, mal Massenware, mal progressiv. Die oft miserable Bauausführung verschaffte den Großwohnanlagen allerdings ab 1968 schnell einen schlechten Ruf. Der große Schnitt kam allerdings 1980: Das von Margaret Thatcher eingeführte „Right to Buy“ erlaubte es Mietern, ihre eigene Wohnung günstig zu erwerben. Ergebnis: Die zahlungskräftigeren griffen zu, die Wohnsiedlungen der Ärmern verkamen dagegen noch mehr, auch weil den Stadtbezirken die Wohnbaugelder radikal gekürzt wurden und die Bauten kaum noch gewartet wurden. Seit 1992 ist London um über zwei Millionen Einwohner gewachsen, die Wohnbauproduktion geht trotzdem seit den 70er Jahren zurück. 1,24 Milli-

onen Menschen standen 2016 auf der Warteliste für Sozialwohnungen. Das „leistbare Wohnen“ wurde 2010 mit 80 Prozent des Marktwertes fixiert – unleistbar für Schlüsselberufe wie Lehrer oder Krankenschwestern. Private Bauträger wurden verpflichtet, einen pro Bezirk festgelegten Anteil an leistbarem Wohnen zu realisieren, können sich aber davon freikaufen oder diese Wohnungen woanders errichten. Der Anteil der Wohnungskosten am Durchschnittseinkommen liegt in ganz London über 30 Prozent, in den reichsten Bezirken und Westminster und Kensington and Chelsea bei unglaublichen 94 bzw. 96 Prozent. Erst jetzt greift die Stadt wieder direkt in den Wohnbau ein: Bürgermeister Sadiq Khan stellte ein Budget von drei Milliarden Pfund bereit, um bis 2021 rund 90.000 Wohnungen zu errichten. Der Rest soll von Gewerblichen Entwicklern und alteingesessenen Bauträgern für Sozialwohnungen erbracht werden, etwa dem Peabody Trust (gegründet 1862) mit 29.000 Wohneinheiten in London.