



Karl Dudler (right) and Ortner & Ortner (left).

TEXT: BENJAMIN PFEIFER, TRANSLATION: JONATHAN BRACKETT | PHOTOS: LISA FARKAS

A successful collaboration

– How three architecture firms redefine the urban environment

Frankfurt-Ostend, about two kilometres from Frankfurt’s historic city centre and the famous ‘Römer’ city hall. The glass façade of the European Central Bank’s towers are within the range of vision. Here, a disused railway area is the site of a new residential quarter constructed by Max Baum Immobilien. Three architecture firms have been tasked with realising the project.

Such a collaboration between the firms may have seemed like a novelty to some in the architecture world when Frankfurt-based Karl Dudler Architekten and Stefan Forster Architekten as well as Ortner & Ortner Baukunst from Berlin set up ‘Schwedler Carré’ as a joint venture. The idea: collective urban development, individual architecture.

The springboard for the venture was the question of how to create liveable cities. Cities with fully-functioning areas in which people cannot only live but also work, shop and spend their free time, where children can play and communities grow – providing a strong case for city planning to become the prime focus of architecture. Consequently, the collective

design of an urban development framework forms the cornerstone of the new quarter’s transformation. “Those who look around the newly-built areas of our time are quickly overcome by the greyness: limitless urban spaces, monotonous grid-like façades, low-quality architecture everywhere,” explains Stefan Forster summing up a large majority of the criticism made about building construction today.

And the solution? The collaboration between the three firms aims to respond to the current failings of urban planning projects by returning to tried and tested

Lob der Kooperation

– Wie drei Architekturbüros Stadt entwerfen

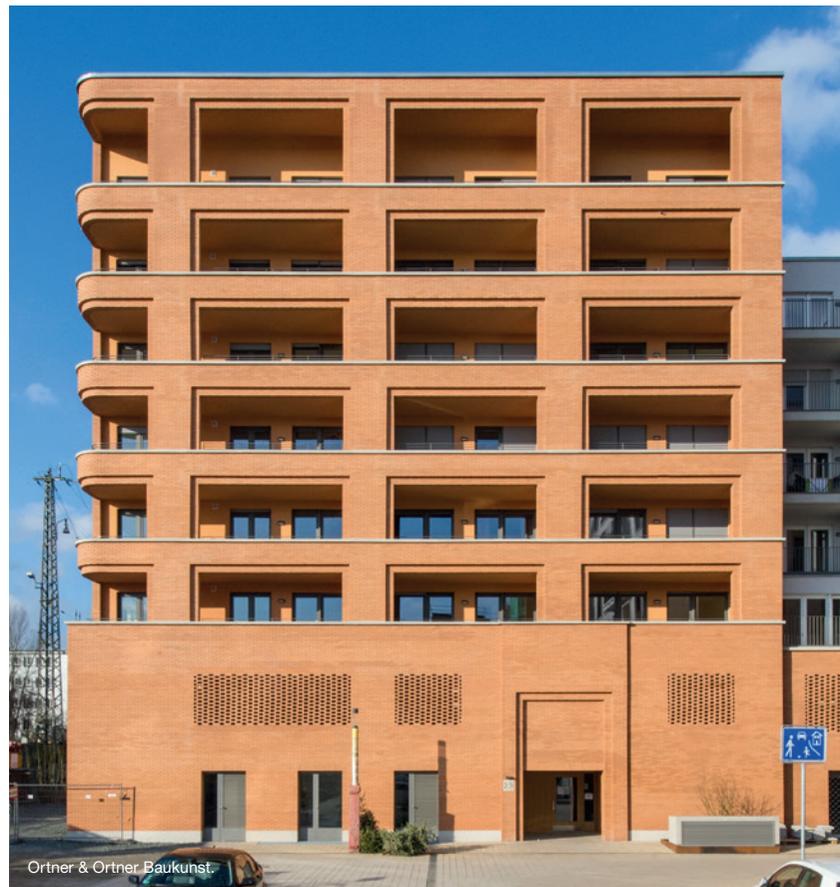
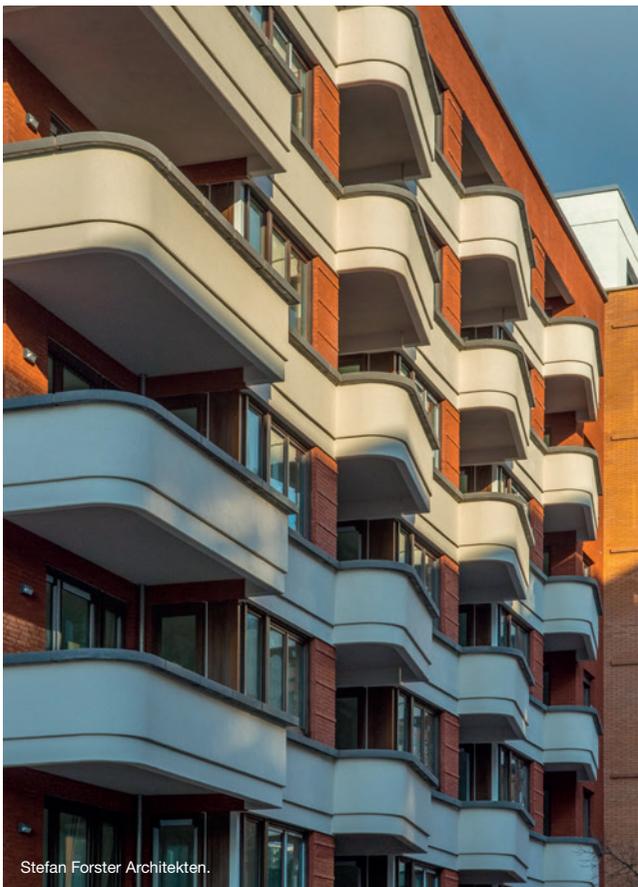
Frankfurt-Ostend, rund zwei Kilometer vom historischen Stadtzentrum und dem berühmten Rathaus ‚Römer‘ entfernt. In Sichtweite befindet sich der kristalline Neubau der Europäischen Zentralbank mit seinen gläsernen Doppeltürmen. Hier, auf einem ehemaligen, seit Jahren brachliegenden Bahngelände, realisieren drei Architekturbüros im Auftrag von Max Baum Immobilien ein neues Wohnquartier.

Als Novum in der Architekturszene kann die Kooperation der beteiligten Büros bezeichnet werden – Karl Dudler Architekten und Stefan Forster Architekten aus Frankfurt gründeten zusammen mit Ortner & Ortner Baukunst aus Berlin die Arbeitsgemeinschaft ‚Schwedler Carré‘. Die Idee: Gemeinsamer Städtebau, individuelle Architektur.

Den Ausgangspunkt bildete die Frage, wie man heute lebenswerte Städte schaffen kann – mit funktionsfähigen Quartieren, in denen Menschen nicht nur wohnen, sondern auch arbeiten, einkaufen, ihre Freizeit verbringen,

in denen Kinder spielen und sich Nachbarschaften bilden. Übertragen auf die Architektur folgt daraus ein klares Plädoyer für den Städtebau als urbane Leitdisziplin. Der gemeinsame Entwurf eines städtebaulichen Rahmenplans bildet folglich den Dreh- und Angelpunkt bei der Entwicklung des neuen Quartiers. „Wer sich in den Neubauvierteln unserer Zeit umschaut, den packt schnell das Grauen: ungefasste Stadträume, monoton wirkende Rasterfassaden, qualitätslose Architektur allerorten“, erzählt Stefan Forster und bringt damit die weithin geäußerte Kritik am gegenwärtigen Bauen auf den Punkt.

Was also tun? Die Arbeitsgemeinschaft der drei Büros reagiert auf das Scheitern gegenwärtiger Stadtentwicklung mit dem – grundsätzlich naheliegenden – Rückgriff auf bewährte Methoden. Zunächst wurde die Baumasse in 14 Parzellen zergliedert, um einen baulichen Zusammenhang der unterschiedlichen Architekturen herzustellen. Das bewährte Prinzip der Blockrandbebauung ermöglicht die Trennung von repräsentativer Vorder- und privater Rückseite – die Bedingung für das Entstehen von öffentlichem Raum. Schließlich wurden verbindliche Standards für die Gestaltung der einzelnen Häuser vereinbart. Ein massiver Sockel vermittelt Wertigkeit, durchgehende Gesimse und Staffelgeschosse gliedern die Fassaden, identische Traufhöhen betonen die Kompaktheit des Areals. Großer Wert wurde auf dauerhafte, nachhaltige Materialien gelegt. Bei aller visuellen und architektonischen Eigenständigkeit der



methods – a seemingly obvious solution. First of all, the building project was divided up into 14 plots enabling the different architects to combine and link their designs. The established principle of perimeter development allows the team to separate the front-facing aspect of the buildings from the more private façade at the back – a pre-requisite when creating public spaces. Finally, mandatory standards for the design of the individual buildings were agreed. An extensive construction base produces a higher quality impression, continuous cornices and penthouse apartments give the façade structure and the uniform height of the eaves highlight the compact design of the area. A high value has been placed on durable and sustainable materials. For all the visual and architectural individuality of the buildings, the quality of the design concept is depicted in recurring themes – from the diverse façades and the generously-sized entrance halls to the consistent use of reddish and beige bricks. Soft pastel colours promote trust and tranquillity.

Qualities which continue within. The apartments offer loggias and balconies and in some cases roof terraces, all of which provide generous open areas; those living on the raised ground floor have direct access to private gardens and the common area in the courtyard.

Almost 400 apartments and a day-care centre complete the ‘Schwedler Carré’. For a number of years Max Baum, a third-generation building contractor and investor, has been developing the plot with a view to the long term. It began in 2007 with the construction of a new supermarket with a multi-storey carpark, before adding several office blocks and a day nursery in 2009. It is, however, only with the construction of the apartments that his goal of creating an urban quarter has been truly realised. “In the last few years Ostend has been dramatically transformed from an industrial zone into a new business quarter and an established residential and office location,” according to Max Baum, who sees

himself more often as an architect than an investor. Looking back on the project, converting this brownfield site has been a blessing for the city of Frankfurt which, like many densely-populated cities, suffers from a lack of housing. In order to counter this problem ‘Schwedler Carré’ provides apartments to those from different social classes with different requirements and a mix of social and private rented housing as well as freeholds – all of which facilitate a heterogeneous social structure.

A recipe for success which not only Max Baum is looking to follow. “The collaboration offers additional benefits which go far beyond the individual buildings,” says a convinced Karl Dudler. A collaboration with prospects: in the coming year a further section will be added and finished in the west part of the quarter. Once again apartments will be built in the latest area and once again planned and realised by the three firms from the ‘Schwedler Carré’ group.



Karl Dudler Architekten.



Stefan Forster Architekten.



Stefan Forster Architekten.

Häuser zeigt sich die Qualität des Gestaltungskonzepts in immer wiederkehrenden Motiven – vom differenzierten Fassadenaufbau über die großzügigen Eingänge bis zur durchgehenden Verwendung von rötlichen und beigefarbenen Klinkern. Abgetönte, ins pastellfarbene spielende Farben vermitteln Ruhe und Vertrautheit.

Qualitäten, die sich im Inneren fortsetzen. Die Wohnungen verfügen durchweg über großzügige Freibereiche in Form von Loggien und Balkonen beziehungsweise von Dachterrassen; im als Hochparterre ausgebildeten Erdgeschoss haben die Bewohner direkten Zugang zu ihren Privatgärten und dem gemeinschaftlich genutzten Innenhof.

Mit den knapp 400 Wohnungen und einer Kindertagesstätte wird das ‚Schwedler Carré‘ komplettiert. Max Baum, der mittlerweile in dritter Generation als Bauherr und Investor tätig ist, entwickelt das Areal in langfristiger Perspektive seit vielen Jahren. Den Anfang machte 2007 der

Neubau eines Supermarkts mit Parkhaus, 2009 schließlich ergänzt um mehrere Bürogebäude und eine zentrale Kita. Erst mit den Wohnungen wird jedoch das Ziel erreicht, ein wirklich urbanes Quartier zu schaffen. „In den letzten zehn Jahren hat sich das Ostend dynamisch vom Industrieviertel über ein ‚New-Business-Quartier‘ zum etablierten Wohn- und Bürostandort entwickelt“, so Max Baum, der sich selbst oft eher als Architekt denn als Investor sieht. Die Umnutzung einer Brachfläche stellt sich im Rückblick als Glücksfall für die Stadt Frankfurt dar, die wie viele Ballungszentren unter dem zunehmenden Mangel an Wohnraum leidet. Um diesem Problem zu begegnen, bietet das ‚Schwedler Carré‘ Wohnungen für unterschiedliche soziale Schichten und Bedürfnisse und ermöglicht mit einer Mischung von gefördertem und freiem Mietwohnungsbau in Verbindung mit Eigentumswohnungen eine heterogene Sozialstruktur.

Ein Erfolgsprinzip an dem nicht nur Max Baum festhalten möchte. „Die Zusammenarbeit

bietet einen Mehrwert, der über das einzelne Gebäude hinausweist“, zeigt sich Karl Dudler überzeugt. Eine Kooperation mit Perspektive: Im kommenden Jahr wird das Quartier im Westen um einen weiteren Abschnitt ergänzt und abgeschlossen. Geplant sind auf dem letzten Abschnitt wiederum Wohnungen – geplant und realisiert wiederum von den drei Büros der Arbeitsgemeinschaft ‚Schwedler Carré‘.

*www.sfa.de
www.karldudler.de
www.ortner-ortner.de*

Schwedler Carré (Frankfurt am Main):
Number of apartments: 392, living space: 30,330 square metres, parking spaces: 452, contractor: Max Baum Immobilien GmbH.
Architecture: Karl Dudler Architekten, Ortner & Ortner Baukunst, Stefan Forster Architekten.
Completion: 2017/2018