



Anspruchsvoll:
„Wir wollten der Monotonie und Langeweile vieler Neubaugebiete bewusst entgegenwirken.“ So beschreiben die an den „Schwedler-Gärten“ beteiligten Architekturbüros von Stefan Forster, Karl Dudler und Ortner & Ortner ihre Intention. In den Neubaugebieten stören sie „ungefasste Stadträume, monoton wirkende Rasterfassaden, fehlende Nutzungsmischung und soziale und funktionale Monokulturen“. Stattdessen setzen die Architekten auf einen klaren Blockrand, den sie in elf Häuser gegliedert haben.

Fotos Lisa Farkas

Vom Stadtwerk zum „Schwedler-Carré“

Am Güterbahnhof Ost sollte eine Ausgehmeile entstehen. Doch daraus wurde nichts. Das ist vielleicht ganz gut so.

Von Rainer Schulze

Als die Projektentwickler Max Baum und Ardi Goldman 2003 ihre Pläne für das „Stadtwerk“ vorstellten, war von vielem die Rede: von Clubs, Bars, Galerien, einem Theater, Hotels und Büros. Nur von einem nicht: von Wohnungen. Das „Stadtwerk“ sollte auch im Nachtleben eine angesagte Adresse sein – ein bisschen wie das Unionsgelände an der Hanauer Landstraße, das als Vorbild diente.

Wer sich das Areal heute anschaut, der reibt sich verwundert die Augen. Von dem „Stadtwerk“ ist auf dem Areal des früheren Güterbahnhofs Ost nicht viel übrig geblieben. Goldman ist früh aus dem Projekt ausgestiegen, Baum hat die günstig erworbene Fläche weitgehend allein bebaut und vermarktet. Drei Bürohäuser für Werbeagenturen und andere Mieter der Kreativbranche sind immerhin entstanden. Aber sonst nichts von dem, was einst hier geplant war, sondern stattdessen ein außergewöhnlich gut sortierter Edeka-Supermarkt, die Kita der Europäischen Zentralbank und vor allem Wohnungen. Der hohe architektonische Anspruch, der sich von Anfang an mit dem Projekt verband, wurde allerdings gehalten.

Dieser Charakter des „Schwedler-Carrés“, wie das Projekt inzwischen heißt, soll nun in einem weiteren Bauabschnitt fortgesetzt werden, mit dem die Bebauung zwischen Ferdinand-Happ-Straße und Bahngleisen auch ihr Ende findet. Eigentlich lässt der Bebauungsplan für dieses Areal gar keine Wohnungen zu. Aber



Leitmotive: Massive Sockel, Klinker und Loggien tauchen immer wieder auf.

die Bauaufsicht hat eine entsprechende Bauvoranfrage schon vor einigen Jahren positiv beschieden, weil sich das gesamte Gebiet am Osthafen gewandelt hat. „Der Charakter hat sich geändert“, sagt Max Baum. Seither sind an dieser Stelle auch Wohnungen erlaubt.

Im letzten Bauabschnitt plant Baum nun 300 weitere Wohnungen. Darunter sind 35 frei finanzierte Mietwohnungen, die Baum im Bestand hält. Für die städtische ABG baut er darüber hinaus zwei Häuser mit rund 100 geförderten Wohnungen. Außerdem entstehen noch drei weitere Wohnhäuser mit 153 Eigentumswohnungen, die der Münchner Investor Isaria errichten will. Darunter ist auch

ein 51 Meter hohes Wohnhochhaus, das einst als Büroturm geplant war und dem Quartier „eine städtebauliche Dominante“ gibt, wie es im Bebauungsplan heißt.

Vorbild dieses letzten Bauabschnitts sind die „Schwedler-Gärten“ nebenan. Dort sind in elf siebengeschossigen Gebäuden, die auf einzelnen, klar ablesbaren Parzellen stehen, rund 400 Wohnungen entstanden. Die Wohnhäuser umgeben als geschlossener Blockrand einen großen, begrünten Innenhof. Drei Architekten haben zu diesem Zweck eine Arbeitsgemeinschaft gebildet. Es sind die Büros von Stefan Forster, Karl Dudler und Ortner & Ortner Baukunst. Ein Riegel zum Bahndamm schließt das Areal ab.

Sowohl in der Fassadensprache als auch in der Materialität wurde Wert darauf gelegt, dass sich die Häuser ergänzen. Jedes Gebäude taucht zweimal auf, allerdings versetzt und nicht nebeneinander. So entsteht ein abwechslungsreicher Charakter, aber kein Wildwuchs. Das fällt an kleinen Details wie an den Geländern der Loggienbrüstungen zum Innenhof auf. Sie passen zueinander. Weil alle Parkplätze unter der Erde liegen, wirkt das gesamte Quartier trotz der hohen städtebaulichen Dichte erstaunlich ruhig.

„Wir wollten zeigen, wie man ein Quartier im Geiste der vielbeschworenen Europäischen Stadt heute bauen kann“, sagt Forster und macht Baum ein ungewöhnliches Kompliment: „Man braucht einen Bauherrn, der denkt wie ein Architekt und auch im Verfahren nicht die Qualität nach unten drückt.“ In diesem Geiste soll es auch weitergehen. Auch für die noch ausstehenden Gebäude haben Baum und Isaria die drei Architekten verpflichtet.

Rückblickend ist Baum zufrieden, wie sich das Quartier entwickelt hat. Auch wenn er anfangs etwas ganz anderes geplant hatte. „Wir haben uns den Marktgegebenheiten angepasst“, sagt er lapidar. Denn das „Stadtwerk“ war in die Finanzkrise gerutscht und ließ sich unter diesen Bedingungen nicht realisieren. Die hohe gestalterische Qualität wollte Baum aber auf jeden Fall halten. Das galt auch für den Städtebau: „Uns war eine kleinteilige Struktur wichtig. Der Wohnungsbau hebt sich ab von dem, was man sonst so sieht.“ Das gilt am Osthafen zum Glück nur bedingt. Auch das Mayfarth-Quartier an der Hanauer Landstraße überzeugt durch hochwertige Architektur.

Für den letzten Bauabschnitt hat Baum in der vergangenen Woche den ersten Bauantrag eingereicht. Der Bau des Mietshauses und der ABG-Wohnungen soll im Sommer beginnen. Dann folgen das Hochhaus und die Nachbargebäude.