



# „Ich plane jedes Haus so, als ob ich selbst einziehen würde“

**H**err Forster, als Architekt sind Sie seit Jahren für den Spar- und Bauverein tätig. Wie funktioniert die Zusammenarbeit mit einer Genossenschaft?

*Stefan Forster:* Zunächst sind Genossenschaften die richtige Antwort auf die gegenwärtigen Probleme unserer Städte. In fast sämtlichen Großstädten und Ballungszentren, aber auch in mittelgroßen Universitätsstädten, sind die Mieten in den letzten Jahren rasant gestiegen, die Finanzierung einer Wohnung wird mehr und mehr zum Problem, gerade für Haushalte der Mittelschicht. Hinzu kommt die grassierende Spekulation mit Grund und Boden sowie die Gentrifizierung. Die Ursachen dieser Probleme mögen vielfältig sein, haben aber immer auch mit einem einseitig auf kurzfristige Gewinnorientierung ausgerichteten privaten Sektor zu tun. Gleichzeitig kann der öffentliche Wohnungsbau schon rein quantitativ den Mangel an bezahlbarem Wohnraum nicht beheben – es braucht also dringend gemeinwohlorientierte private Akteure. Genossenschaften kommt hier eine besondere Funktion zu, da sie dauerhaft bezahlbaren Wohnraum schaffen und so die kommunalen Wohnungsmärkte stabilisieren. Sie denken als Bestandhalter langfristig.

Wir finden in Genossenschaften wie dem Spar- und Bauverein immer wieder Partner, die mit uns auf Augenhöhe um die Qualität und Dauerhaftigkeit guter Wohnarchitektur ringen.

**Was unterscheidet die Zusammenarbeit mit einer Genossenschaft von der mit einem klassischen Projektentwickler?**

Genossenschaften denken nicht nur in langen Zeiträumen, sondern bauen vor allem für die eigenen Mitglieder. Sie investieren in ein qualitativvolles Objekt, das dann auch eine Weile halten muss. Dieser Gedanke ist in anderen Bereichen der Immobilienwirtschaft leider verloren gegangen. In den meisten Fällen geht es heutzutage um schnellen Abverkauf und schnelle Rendite. Auch im Verhältnis zu uns als Architekturbüro wird dieses Qualitätsbewusstsein hochgehalten, ganz nach dem Motto „Wir machen jetzt mal was Vernünftiges zusammen“ – das ist ein typisches Element von Genossenschaften.

**Arbeitet Stefan Forster Architekten mit mehreren Genossenschaften zusammen?**

Neben unserer langjährigen Zusammenarbeit mit dem Spar- und Bauverein Mannheim sind wir seit einiger Zeit auch für die Düsseldorf Genossenschaft WOGEDO tätig und haben für diese 2017 das Neubauprojekt



## Stefan Forster

studierte Architektur an der TU Berlin und in Venedig. Er gründete 1989 das Büro Stefan Forster Architekten. Mit seinem Team aus rund 60 Architektinnen und Architekten zählt er heute zu den führenden Wohnungsbau-spezialisten in Deutschland.

Für den Spar- und Bauverein realisierte er von 2007 bis 2016 die Wohnanlage Schwarzwaldblock sowie 2011 das Wohn- und Geschäftshaus R7, das zugleich die Zentrale des Spar- und Bauvereins beherbergt. Aktuell im Bau befindet sich zudem das Mehrfamilienhaus am Lamey-garten, dessen Fertigstellung für 2021 geplant ist.

„Unterrather Straße“ mit 62 Wohnungen realisiert. Daran schließen wir aktuell mit einem zweiten Projekt an, das einen ganzen Straßenzug in der Hagener Straße mit insgesamt 16 Häusern umfasst. Hier führen wir gemeinsam mit der Genossenschaft ein Beteiligungsverfahren mit den Bürgerinnen und Bürgern vor Ort durch und haben damit sehr gute Erfahrungen gemacht.

**Wie kam es ursprünglich zur Zusammenarbeit mit dem Spar- und Bauverein?**

Der Beginn unserer Zusammenarbeit kam durch den gewonnenen Wettbewerb für den Neubau des Schwarzwaldblocks 2005 zustande. Unsere gemeinsame Aufgabe war es, den Schwarzwaldblock im Lindenhof, eine nicht mehr sanierungsfähige Wohnanlage, die in der Nachkriegszeit mit minderwertigen Baumaterialien wiederaufgebaut worden war, durch einen Neubau zu ersetzen. Mit dem schrittweisen Abriss und Neubau in vier Bauabschnitten konnten die Bewohner jeweils temporär umziehen und anschließend in die neuen Wohnungen zurückkehren. Diese Lösung erforderte sicherlich Mut. Es folgte der Neubau in R7 in der Mannheimer Innenstadt, ebenfalls ein gewonnener Wettbewerb. So arbeitet der Spar- und Bauverein kontinuierlich an der Erneuerung seines Immobilien-



# „Wir sind erst zufrieden, wenn es die Bewohner auch sind.“



bestandes. Das finde ich beispielhaft. Als Nächstes folgte das Mehrfamilienhaus am Lameygarten, das sich gerade im Bau befindet.

## Welche Qualitäten fordern Sie für ein Stadthaus?

Wir haben für uns einen Katalog von relativ einfachen Kriterien entwickelt, nach denen wir qualitätsvolle Architektur definieren. Das reicht von einer differenzierten und profilierten Fassade über eingeschnittene Eingänge (als Puffer zwischen dem öffentlichen Straßenraum und dem privaten Wohnraum) bis zu integrierten Briefkästen und dem Schutz der Privatsphäre etwa durch Loggien. Besondere Sorgfalt verwenden wir auf die Materialisierung der Fassade. Nehmen Sie zum Beispiel eine massive Klinkerfassade im Vergleich zum billigen Wärmedämmverbundsystem. Die WDVS-Fassade sieht nach wenigen Jahren schäbig aus und muss nach 20 oder 30 Jahren komplett ersetzt werden, während der Klinkerstein ohne Weiteres hundert Jahre hält und über die Jahre und Jahrzehnte eine Patina entwickelt. Eine Klinkerfassade vermittelt auch eine gewisse Wärme, vertraute Haptik und zugleich Wertigkeit.

## Was sind weitere Forderungen an einen guten Wohnungsbau im städtischen Raum?

Zunächst geht es darum, dass das Gebäude überhaupt städtischen Raum bildet und mit seinen Nachbarn – ganz so, wie vielleicht die Bewohner selbst – in einen Dialog tritt. Der Fassade kommt hierbei die Funktion zu, mit ihrer Materialität, Farbigkeit und Anmutung den öffentlichen Raum tatsächlich zu gestalten. Gerade im Sockelbereich tritt die Architektur in Kontakt mit den Bewohnern und Passanten und muss eine gewisse Eleganz und Robustheit ausstrahlen – der Sockel des Gebäudes soll Sicherheit vermitteln und darf keine Monotonie ausstrahlen, muss das Haus zugleich aber auch vor Beschädigungen und Vandalismus schützen. Ein sensibel gestaltetes Haus, bei dem man spürt, dass sich jemand Gedanken gemacht hat, bleibt in der Regel auch verschont vor respektloser Behandlung und Vandalismus – alleine schon deshalb,

weil es der Stadt etwas zu geben hat und einen Beitrag zum Stadtbild leistet. Im besten Fall entsteht dadurch – jedoch niemals durch ein einzelnes Bauwerk allein – eben Baukultur.

## Sie haben vom Dialog des Hauses mit seinem Umfeld gesprochen. Wie kann das gelingen?

Auch hierbei kommt der Fassade eine entscheidende Rolle zu: Sie ist die Membran, die einerseits den Innenraum abschließt und schützt, zugleich aber auch das Innere zur Straße hin öffnet. Wenn die Fenster zu groß sind, kann unter Umständen die Privatheit der Bewohner nicht mehr ausreichend geschützt werden. Sind sie im umgekehrten Fall zu klein, wirkt das Haus abweisend und leblos. Ein Prinzip, das wir aus der Gründerzeit für unsere Architektur adaptiert haben, basiert auf großen Fensteröffnungen, die jedoch stets über eine Brüstung und eine eindeutige Rahmung verfügen. So entsteht der Eindruck von Eleganz und Großzügigkeit. In den Fünfzigerjahren wurde häufig der Fehler gemacht, zu kleine Küchen- und Badfenster einzubauen – nur die Wohnzimmer hatten damals etwas größere Fenster. Wir bevorzugten möglichst viele gleich große Fenster mit niedriger Brüstung. So wirken die Räume größer und heller. Davon abgesehen: Gute Nachbarschaft und Dialog mit dem Kontext bedeutet auch, dass ich nicht daherkomme und mich für den Größten halte und am lautesten bin. Wohnungsbau ist immer auch eine Folie für das städtische Leben. Private Gebäude sollen sich einfügen; lediglich öffentliche Gebäude wie das Rathaus, die Schule oder die Kirche dürfen aus diesem städtischen Gewebe durch ihre architektonische Gestalt heraustreten. Diese bewusste Einordnung nennen wir auch „normale“ Architektur. Eine Architektur mit Bezug zur Baugeschichte der Stadt, die ganz selbstverständlich in einen Dialog mit den umgebenden Gebäuden, Straßen und Plätzen tritt. Man kann das auch die „Qualität des Beiläufigen“ nennen. Das heißt, man läuft vorbei und nimmt unbewusst wahr, dass da etwas Schönes, Angenehmes ist. Das Gebäude drängt sich nicht auf und macht sich nicht wichtig.

## Wie knüpft der neue Schwarzwaldblock an das vorherige Gebäude an?

Wir haben die ursprüngliche Geometrie, die Figur der umlaufenden Blockrandbebauung, und die architektonische Idee des genossenschaftlichen Wohnblocks übernommen. Allerdings muss man in der Stadtentwicklung manches auch in Frage stellen. Nicht alle Siedlungen der Nachkriegszeit sind erhaltenswert, viele wurden aus der Not heraus auch in schlechter Bausubstanz errichtet und sind heute nur mit sehr großem Aufwand zu ertüchtigen.

## Wie viel Prozent Ihrer Wünsche konnten beim Schwarzwaldblock umgesetzt werden?

(lacht) Ich würde schon sagen, dass wir knapp neunzig Prozent umsetzen konnten. Sicherlich hätten wir uns eine Vollklinkerfassade wie bei R7 gewünscht. Nachdem auf dem Gelände Schadstoffe gefunden wurden, verteuerte sich der Bau aber um etwa eine Million – darauf mussten wir natürlich reagieren und die Fassade etwas weniger aufwändig planen, zumindest als Vorsichtsmaßnahme. Allerdings arbeiten wir auch stark bauherrenorientiert und haben auch eine Verantwortung für die finanziellen Folgen unserer Ratschläge. Als Wohnungsbau-Architekten ist unsere Haltung zugleich qualitätsorientiert und bodenständig – goldene Wasserhähne oder Marmorbäder sind insofern nicht so sehr unser Geschäft. Wir sind erst zufrieden, wenn es der Bauherr und die Bewohner auch sind. Sehr gefreut habe ich mich über Briefe von Mietern, in denen sie beschrieben haben, wie glücklich sie in den Wohnungen sind. Es gab sogar Familien, die ihre Wohnung verkauft haben, um in den Schwarzwaldblock zu ziehen.

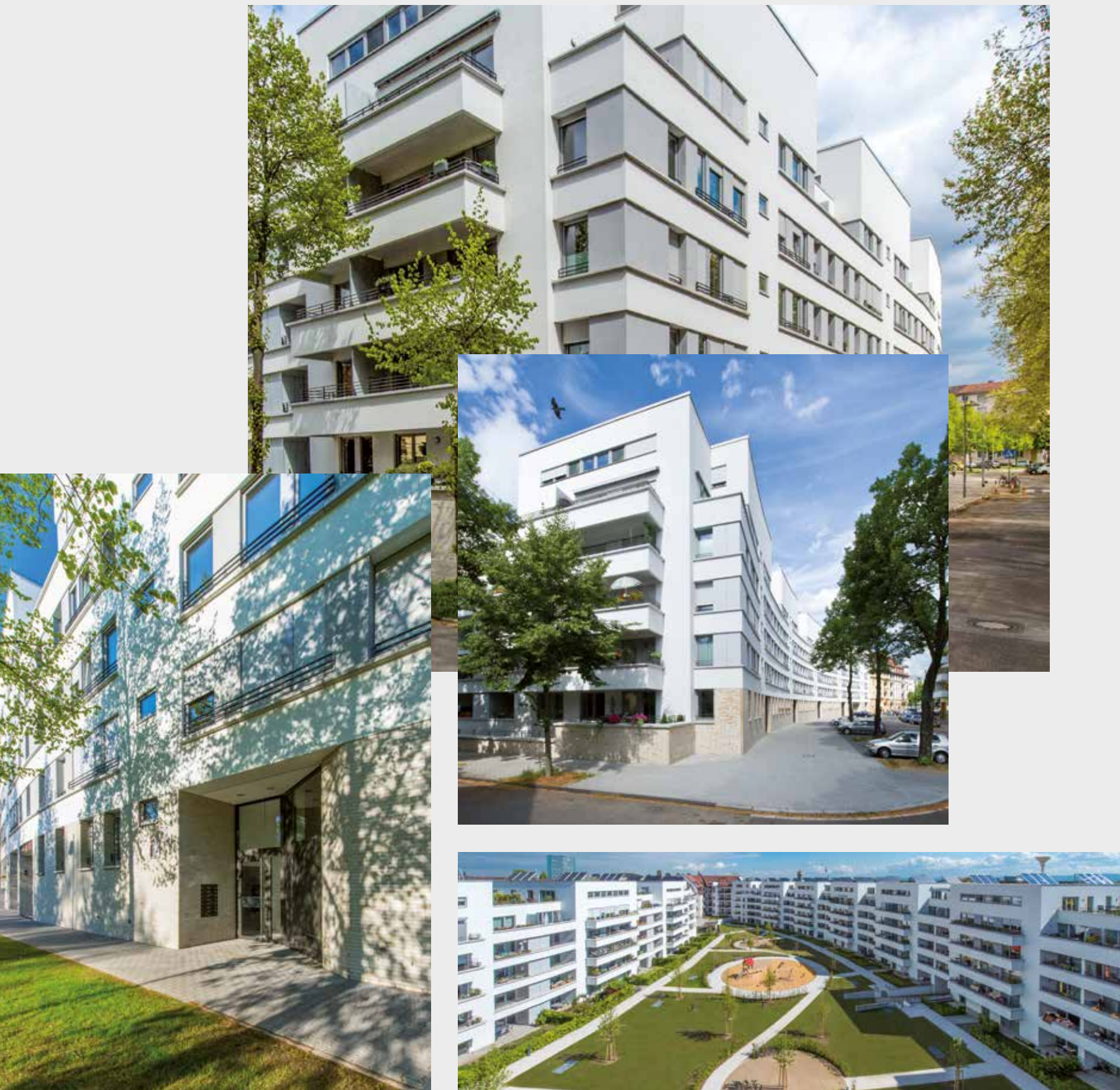
## Für den Schwarzwaldblock haben Sie mit dem Spar- und Bauverein einen Preis erhalten ...

Unter anderem war der Schwarzwaldblock Finalist des Staatspreises Baukultur Baden-Württemberg. Auch in der Fachpresse wurde er vielfach als Paradebeispiel einer gelungenen Verdichtung und einer „Aufwertung ohne Verdrängung“ bezeichnet. Die Jury des Staatspreises lobte vor allem den zeitlosen und unaufgeregten Städtebau, aber auch die sozialverträgliche Bauabwicklung, die eine Rückkehr der Bewohner in das neue Objekt mit größeren, schöneren, vor allem aber auch durchgehend barrierefreien Wohnungen ermöglicht hat. Wir haben erreicht, dass es an der gleichen Stelle heute mehr Wohnungen – statt 190 sind es heute 235 – mit höherer Qualität zu nach wie vor bezahlbaren Mieten gibt. Wo vorher ein Garagenhof war, ist durch den Bau einer Tiefgarage ein kollektiver Raum entstanden – ein grüner Hof mit Spielplatz. Alles in allem ein großartiges Projekt, wie es eigentlich nur eine engagierte Genossenschaft wirklich stemmen kann. ●

# Schwarzwaldblock: Ausgezeichnet im wörtlichen Sinne

Der Schwarzwaldblock erhielt zahlreiche Auszeichnungen. Das begann mit der vom BDA Mannheim für diesen Gebäudekomplex verliehenen „Hugo-Häring Auszeichnung 2011“. Im Rahmen des bundesweiten Wettbewerbs der Arbeitsgruppe GdW-BDA-DST wurde dem Projekt außerdem eine „Besondere Anerkennung des Deutschen Bauherrenpreises Neubau 2012“ zuerkannt. Fast zeitgleich mit dem Bezug des letzten Bauabschnittes erhielt der Schwarzwaldblock die Nominierung für den Staatspreis Baukultur Baden-Württemberg 2016 und wurde somit als eine der drei besten Lösungen für Planungs- und Bauaufgaben unserer Zeit im Bereich Wohnungsbau ausgezeichnet. →





- **Schwarzwaldblock** Der Spar- und Bauverein setzt im bevorzugten Mannheimer Stadtteil Lindenhof mit der Neubebauung des Schwarzwaldblocks neue Maßstäbe. In zentraler Lage mit kurzen Wegen zu den öffentlichen Verkehrsmitteln und zum Naherholungsgebiet Waldpark/Rhein entstanden 235 Genossenschaftswohnungen. Diese sind aufgrund ihrer zeitgemäßen Ausstattung, Wohnungsgröße und Grundrisse für ältere Menschen ebenso attraktiv wie für junge Familien. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei konzipiert und tragen damit den aus der demografischen Entwicklung resultierenden Anforderungen Rechnung. Tiefgarage, Aufzüge und eine großzügige Grünanlage im Innenbereich als Begegnungsstätte für Jung und Alt prägen zusätzlich die Qualität dieser Wohnanlage.

**Im Eigentum des Spar- und Bauvereins** stehen derzeit 1.520 Wohnungen in 134 Häusern, die sich ausschließlich im Stadtgebiet Mannheim befinden. Hiervon verfügt die Hälfte über eine vollständige Wärmedämmung und circa ein Drittel der Wohnungen sind barrierefrei zu erreichen. Fast alle Häuser werden mit Fernwärme versorgt.



**Gartenfeldstraße 35-37, Neckarstadt-West**  
Die Häuser sind Bestandteile eines denkmalgeschützten Ensembles, das Ende der neunziger Jahre aufwendig saniert wurde.



**Neubau R 7 am Lameygarten**

Das siebengeschossige Ensemble umfasst, neben der neuen Geschäftsstelle der Genossenschaft im Erdgeschoss, 34 Mietwohnungen sowie eine Tiefgarage.



**Sennteichplatz 1-5, Neckarau** Die in Mannheim-Neckarau gelegenen zweigeschossigen Häuser verfügen über eine Photovoltaikanlage auf dem Dach.