

## Ausgangssituation

Die Lohfeldsiedlung wurde 1919/20 als städtische Baumaßnahme im Karlsruher Osten errichtet. Um die große Wohnungsnot zu lindern wurde hier, zu Beginn der Weimarer Republik, aufgrund der von der deutschen Reichsregierung eingeführten Erbpacht, auf ca. 1,7 Hektar großem Domänengelände eine Siedlung aus Kleinstwohnhäusern mit Selbstversorgergärten errichtet.

Als Bauherrin trat nicht, wie sonst üblich eine Genossenschaft, sondern die Stadt Karlsruhe selbst auf und beauftragte die Handwerkerbaugenossenschaft und das assoziierte Planungsbüro Pfeifer & Grossmann mit der schlüsselfertigen Erstellung der kompletten Siedlung. Arthur Pfeifer und Hans Grossmann hatten sich im Wohnungsbau bereits einen Namen gemacht. Sie gehörten zu den Mitbegründern der Gartenstadt Karlsruhe GmbH und errichteten in Rüppurr den ersten Baukomplex der dortigen Gartenstadt. Die Handwerkerbaugenossenschaft (später Hardtwaldsiedlung-Baugenossenschaft) wiederum war maßgeblich an der Erstellung der Dammerstocksiedlung beteiligt. In der Lohfeldsiedlung wurden sowohl Konzepte einer naturorientierten Gartenstadtidee als auch Grundtypen des geradlinigen modernen Bauens verwirklicht.

Die Lohfeldsiedlung bestand aus 15 zweigeschossigen Hauszeilen mit 78 Reihenhäusern in massiver Bauweise, hell verputzt und einer Wohnfläche von je ca. 80 m<sup>2</sup>. Teilweise wurden die Obergeschosse aus Kostengründen in Fachwerkbauweise mit Holzverkleidung ausgeführt.

Vermietet wurde ausschließlich an vielköpfige (mind. 6 Pers.) Familien. In den rückwärtigen Gärten befand sich alles nur erdenkliche Kleinvieh und es wurde sogar noch teilweise untervermietet. Das Leben im Lohfeld pulsierte und die Siedlung handelte sich einen üblen Ruf ein.

Im 2. Weltkrieg wurden ca. 40% der Siedlung durch Luftangriffe schwer beschädigt. Direkt nach Kriegsende begann der Wiederaufbau durch die Bewohner. Für die Reparaturen wurde Material der zerstörten Häuser benutzt. Optisch waren die Bombenschäden daher kaum zu erkennen. In den 1950er Jahren wurden von der Stadt Karlsruhe, anstelle der komplett zerstörten Reihenhäuser, Hauszeilen mit Geschosswohnungen errichtet. Diese Neubauten orientierten sich in ihrer Gestaltung an den bestehenden Häusern, so dass die Wiederherstellung der Lohfeldsiedlung ein harmonisches Gesamtbild ergab. Die Siedlung bestand nun aus 88 Wohneinheiten, darunter 32 Geschosswohnungen und 56 Reihenhäuser.

In den folgenden Jahren erbrachten viele Bewohner in Eigenleistung Umbauarbeiten und erhöhten durch den Einbau von Bädern etc. den Standard "ihrer" Häuschen.

Ende der 1970er Jahre übergab die Stadt Karlsruhe den Besitz der Lohfeldsiedlung an ihre städtische Immobiliengesellschaft, die Volkswohnung GmbH. Diese sah keinen wirtschaftlichen Nutzen in der Siedlung, so dass nur noch allernotwendigste Investitionen getätigt wurden. 1994 entstand auf Grundlage eines Ideenwettbewerbes zur Bundesgartenschau 2001 ein städtebaulicher Rahmenplan, der den Abriss der Siedlung und eine verdichtete und höhere Bebauung vorsah. Es formierte sich sofort eine erste Bürgerinitiative "Lohfeld" gegen den Abriss der Siedlung. 1995 erwarb die Volkswohnung GmbH auch die Grundstücke der Lohfeldsiedlung vom Land Baden-Württemberg und das Erbbaurecht wurde somit aufgelöst. Die Siedlung dümpelte nun vor sich hin, Häuser standen leer, waren baufällig, das Lohfeld war zum "Abwohnen" freigegeben, doch es zogen auch wieder neue Mieter ein.

Im Jahr 2001 formierte sich erneut die "Initiative zum Erhalt und Sanierung der Lohfeldsiedlung". Aber ein direktes Gespräch mit der Volkswohnung GmbH blieb ohne Erfolg. Vielmehr gab diese nun offiziell den geplanten Abriss der Siedlung bekannt. Gleichzeitig begann in der Karlsruher Oststadt die Stadterneuerung, mit der das Areal südlich der Durlacher Allee, in dem auch die Lohfeldsiedlung liegt, in das Bund-Länder-Programm Soziale-Stadt aufgenommen wurde. Im Sommer 2002 gründete sich aus der Bürgerinitiative der gemeinnützige „Verein zum Erhalt der Lohfeldsiedlung e. V.“.

## Akteure und ihre Ziele

Die Bürgerinitiative / Verein zum Erhalt der Lohfeldsiedlung e. V. bestand im Wesentlichen aus alteingesessenen und neuen Bewohnern, aber auch aus ehemaligen Bewohnern, Nachbarn und interessierten Bürgern. Ihr gemeinsames Ziel war der Erhalt der Siedlung, der sozialen Strukturen, der Nachbarschaften, der Grünbereiche und der Identität in der Stadtgesellschaft. Sie wollten eine Sanierung der Siedlung nach modernen, energetischen und gestalterischen Gesichtspunkten.

## Erhalt und Sanierung der Lohfeldsiedlung in Karlsruhe durch ihre Bewohner

Die Volkswohnung GmbH, gegründet 1922, ist ein städtisches Immobilienunternehmen. Sie steht für das sozialpolitische Ziel, allen Bürgerinnen und Bürgern in Karlsruhe kostengünstigen und qualitativ hochwertigen Wohnraum anzubieten. Ihr Aufsichtsrat ist vom Gemeinderat der Stadt Karlsruhe besetzt. Als Eigentümerin war ihr ursprüngliches Ziel der Abriss der Siedlung zur Neubebauung der Grundstücke.

Die Stadt Karlsruhe entwickelte den Bebauungsplan für das Areal der Lohfeldsiedlung und führte in der gesamten Oststadt Stadterneuerungsmaßnahmen durch. Zudem übernahm sie, vertreten durch das Amt für Stadtentwicklung und das Stadtplanungsamt, die Moderation im Entwicklungsprozess und organisierte den Planerworkshop „Im Lohfeld“.

Das Planungsbüro a3architekten Haberkern-Sterzenbach, bestehend aus Architekten und Stadtplanern, wirkte ebenfalls als Moderator zwischen Verein, Stadt und Volkswohnung GmbH und erarbeitete zusammen mit dem Stadtplanungsamt Karlsruhe im Auftrag des Vereins zum Erhalt der Lohfeldsiedlung e. V. die Gestaltungssatzung. Die Ziele des Planungsbüros waren der Erhalt und die Wiederherstellung der städtebaulichen, gestalterischen und historischen Qualität der Siedlung bei gleichzeitiger räumlicher und energetischer Modernisierung.

### Konflikt

Die Volkswohnung GmbH als Eigentümerin wollte die Siedlung abreißen, die Bewohner wollten den Erhalt und die Sanierung der Lohfeldsiedlung.

### Lösungsprozess

Nachdem etliche Häuser in der Lohfeldsiedlung leer standen und nicht mehr weiter vermietet wurden, sammelte die Bürgergemeinschaft im Frühjahr 2001 Unterschriften für den Erhalt und die Sanierung der Siedlung und überreichte diese dem zuständigen Bürgermeister. Gleichzeitig wurde im Stadtarchiv nach historischen Grundlagen geforscht und das Landesdenkmalamt kontaktiert. Der Rückhalt in der Siedlung war überwältigend und viele Bewohner engagierten sich in der Bürgerinitiative. Im Stadtarchiv fanden sich eine alte Akte mit der Aufschrift "Lohfeldsiedlung", alte Pläne, Schriftstücke, Kostenangaben etc., welche die städtebauliche Bedeutung der Siedlung untermauerten. Doch das Landesdenkmalamt sah aufgrund der großen Zerstörungen im 2. Weltkrieg keine Möglichkeit die Siedlung zu schützen und auch der Bürgermeister verwies auf den bestehenden städtebaulichen Rahmenplan und riet zum Gespräch mit der Eigentümerin, der Volkswohnung GmbH. Diese sah allerdings keine Möglichkeit für den Erhalt und die Sanierung der Siedlung. Vorstellbar war aus ihrer Sicht einzig ein Verkauf der Siedlung als Ganzes.

Vor diesem Hintergrund wurde in verschiedenen Mieterversammlungen ein Genossenschafts- und Sanierungskonzept erarbeitet, mit dem Ziel, die Lohfeldsiedlung zu erwerben und ihre einheitliche ursprüngliche Gestaltung zu erhalten. Diese Konzepte wurden in den Fraktionen vorgestellt und über die Presse veröffentlicht. Im Herbst 2001 wurde schließlich mit großem Erfolg das 1. Lohfeldfest gefeiert.

Sehr vorteilhaft erwies sich die zu dieser Zeit beginnende Oststadtsanierung, bei deren Veranstaltungen die Überlegungen zum Erhalt der Lohfeldsiedlung eine breite Öffentlichkeit fanden.

Der Karlsruher Gemeinderat beschloss nun einen Planerworkshop für das Gebiet "Im Lohfeld" durchführen zu lassen. Die Planungswerkstatt fand im Frühjahr 2002 mit Bürgerbeteiligung und unter Einbeziehung des Sanierungsprogramms Soziale-Stadt statt. Die Bürgerinitiative ließ hierzu vom Planungsbüro a3architekten Mappen, Pläne und Broschüren erstellen um die historische, soziale und gestalterische Qualität der Lohfeldsiedlung zu verdeutlichen. Diese wurden sämtlichen Entscheidungsträgern und Planern zur Verfügung gestellt. Als Ergebnis des Workshops wurde der Entwurf des Büros Gilbert + Holzapfel favorisiert, der ca. 1/4 der Siedlung zugunsten einer deutlich höheren Blockrandbebauung im Süden ersetzt, es im Gegenzug aber ermöglichte 3/4 der Siedlung zu erhalten.

Am 8. September 2002 beteiligte sich die Lohfeldsiedlung an der europaweiten Aktion "Tag des offenen Denkmals". An diesem Tag fand das 2. Lohfeldfest statt. Es wurden architekturhistorische Führungen angeboten, die sehr gut besucht waren und großen Anklang fanden. Aus der Initiative gründete sich der Verein zum Erhalt der Lohfeldsiedlung e. V..

Nach weiterhin viel Informations- und Gremienarbeit von den Vereinsmitgliedern geleistet, beschloss der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe den Teilerhalt der Lohfeldsiedlung. Die Bürger sollten die

## Erhalt und Sanierung der Lohfeldsiedlung in Karlsruhe durch ihre Bewohner

verbleibenden Häuser von der Volkswohnung GmbH kaufen. Erfolgte dies aber nicht, sollte die Siedlung abgerissen werden.

Bei den nun folgenden Kaufgesprächen des Vereins zum Erhalt der Lohfeldsiedlung e. V. mit der Volkswohnung GmbH war allerdings schnell offensichtlich, dass der Kauf der Siedlung durch eine Genossenschaft, ohne öffentliche Förderung, finanziell nicht machbar war. Daher wurde beschlossen, den Erwerb der Siedlung durch eine Käufergemeinschaft, die sich aus bestehender Bewohnerschaft und Neuinteressenten zusammensetzte, zu verwirklichen. Prämisse war hierbei, dass alle Bewohner in der Siedlung bleiben konnten und die einheitliche Gestaltung der Siedlung erhalten blieb.

Nun fanden etliche Käuferversammlungen statt. Das Interesse, vor allem von jungen Familien, war so groß, dass die leer stehenden Häuser verlost werden mussten. Bewohner aus dem nicht zum Verkauf stehenden südlichen Bereich wurden bevorzugt. Für Bewohner, die in ihren Wohnungen oder in der Siedlung bleiben wollten, suchte der Verein Käufer, welche die bestehenden, sehr preisgünstigen Mietverhältnisse übernahmen.

Anfang 2003 wurde vom Verein zum Erhalt der Lohfeldsiedlung e. V. bei dem Planungsbüro a3architekten eine Gestaltungssatzung in Auftrag gegeben. Diese wurde nun in sehr intensiver Weise zusammen mit dem Verein und dem Stadtplanungsamt Karlsruhe ausgearbeitet. In dieser Satzung wurden die wesentlichen Merkmale der Siedlung, wie z. B. die Fassadengestaltung, die Farbgebung, die Freiraumgestaltung und die Dachform dezidiert festgelegt. Das ursprüngliche Erscheinungsbild sollte erhalten bleiben, aber auch Raum für eine harmonische Erweiterung der Wohnfläche gewährt werden. So sind z. B. moderate Dachausbauten mit Gauben oder gartenseitige eingeschossige Anbauten möglich.

Jeder Käufer war Mitglied im Verein und verpflichtete sich die "Satzung des Verein zum Erhalt der Lohfeldsiedlung e. V. über besondere Anforderungen an die baulichen Anlagen sowie an die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zum Schutz der Eigenart des Ortsbildes der Lohfeldsiedlung im Stadtbezirk Karlsruhe ", genannt Gestaltungssatzung, einzuhalten. Die Sanierung der Häuser wurde durch das Programm Soziale-Stadt und verschiedene KfW-Programme gefördert. Organisiert durch den Verein zum Erhalt der Lohfeldsiedlung e. V. und das Büro a3architekten konnte damit eine nachhaltige und ökologisch sinnvolle Modernisierung der Gebäude gewährleistet werden.

Während der Sommermonate 2004 fand ein "Angebotsverfahren" statt in dem Mitglieder des Vereins zum Erhalt der Lohfeldsiedlung e. V. den Kauf der Häuser notariell beurkundeten. Am 21.12.2004 wurde, unter dem Beisein von Vertretern der Stadt Karlsruhe, der Volkswohnung GmbH, Gästen, Nachbarn, Presse, Rundfunk und Fernsehen und natürlich aller Bewohner, - alteingesessener und zukünftiger -, die offizielle Schlüsselübergabe in der Lohfeldsiedlung gefeiert.

Erworben wurden von der Käufergemeinschaft 65 Wohneinheiten, darunter 20 Geschosswohnungen und 45 Reihenhäuser. Insgesamt leben heute ca. 170 Personen in der Lohfeldsiedlung.

Der Bebauungsplan für die Lohfeldsiedlung erreichte im Sommer 2006 Rechtskraft. Dort sind die wesentlichen Charaktermerkmale der Siedlung mit den entsprechenden Erweiterungsspielräumen verankert. Mit den örtlichen Bauvorschriften wurden so die Ziele der Gestaltungssatzung auch öffentlich-rechtlich gesichert.

Der erste Teil, der Erhalt der Lohfeldsiedlung war somit erreicht, der zweite hingegen, die Sanierung dauert teilweise bis heute an, wenn auch inzwischen fast alle Häuser modernisiert sind. Entstanden ist eine wieder erwachte lebendige Siedlung mit sehr hohem Wiedererkennungswert und großem bürgerschaftlichen Engagement.

### Ergebnis - Sicht und Bewertung der Akteure

Wir, die Bewohner, sind mit dem Ergebnis sehr zufrieden. Vor allem konnte, durch die einheitliche Modernisierung auf Grundlage der Gestaltungssatzung, das Flair der Lohfeldsiedlung erhalten werden. Negativ sehen wir den Abriss der südlichen Hauszeilen, akzeptieren dies aber als Kompromiss vor dem Hintergrund des anfangs drohenden Totalabrisses und der konfliktfreien Versorgung der Bewohner mit Ersatzwohnungen von der Volkswohnung GmbH. Betonen möchten wir die hohe Wohnqualität, die gut nutzbaren (teilweise öffentlich) großzügigen Grünbereiche, die funktionierende Sozialstruktur, die guten Nachbarschaften zwischen „alten“ und „neuen“ Lohfeldern, unterschiedlichen Kulturen und Herkunft und die hohe Identifikation mit der Lohfeldsiedlung.

Für die Volkswohnung GmbH war der Verkauf der Siedlung an Privatpersonen die einzige realistische Alternative zum Abriss. Als städtisches Wohnungsunternehmen ist die Volkswohnung GmbH verpflichtet,

## Erhalt und Sanierung der Lohfeldsiedlung in Karlsruhe durch ihre Bewohner

ihre Mittel effizient und mit Blick auf ihren gesamten Wohnungsbestand zu investieren. Gestützt auf das Votum des Gemeinderates wurde für die Lohfeldsiedlung ein Konzept entwickelt, bei dem privates Engagement eine Chance erhielt, wo unternehmerische Verantwortung ihre Grenzen haben muss. Über diese für alle Seiten gute Lösung freuen wir uns gemeinsam mit den neuen Eigentümern.

Für die Stadt Karlsruhe ist die Lohfeldsiedlung ein Zeugnis des Übergangs von der Gartenstadtbewegung in Rüppurr zum Neuen Bauen der 1920er Jahre in Dammerstock. Es ist deshalb ein besonderer Erfolg, dass mit bürgerschaftlichem Engagement und unter Erhalt des Charakters der Siedlung eine Anpassung an die veränderten Ansprüche heutiger Wohn- und Lebensbedürfnisse gelungen ist. Neben dem Erhalt der Sozialstruktur ist es auch gelungen, in Zentrumsnähe vermögensschwächeren Einkommensgruppen den Wunsch vom Eigenheim mit großzügigem Garten zu ermöglichen. Städtebaulich bildet die Lohfeldsiedlung eine willkommene Zäsur in der umgebenden dicht bebauten gründerzeitlichen Oststadt und wirkt für diesen Stadtteil in hohem Maße identitätsstiftend.

Aus fachlicher Sicht sind wir, das Planungsbüro a3architekten sehr zufrieden, da durch die Gestaltungssatzung die historische und architektonische Qualität der Lohfeldsiedlung, die hier weniger in der vorhandenen Bausubstanz lag als in dem städtebaulichen Konzept und der noch ursprünglichen und einheitlichen Gestaltung, erhalten und gestärkt wurde.

Die Häuser wurden von Privatpersonen, organisiert im Verein zum Erhalt der Lohfeldsiedlung e. V., erworben. Die Gestaltungssatzung lässt gartenseitig zurückhaltende Anbauten und Dachgauben zu, die Straßenfassaden hingegen sind einheitlich gestaltet. Dies ist eine freiwillige Selbstverpflichtung der Bewohner und wurde sehr gut ausgeführt.

### Zukunft

Auf Grundlage des 2006 beschlossenen Bebauungsplanes „Im Lohfeld“ entsteht um und mit der Siedlung sukzessive ein neues Quartier in der Karlsruher Oststadt. Die Lohfeldsiedlung mit ihrer funktionierenden Sozialstruktur, den guten Nachbarschaften, der Identität und dem vorhandenen großen bürgerschaftlichen Engagement dient hier als Keimzelle für die kommende Bebauung und Bewohnerschaft.

### Zusammenfassung

Die zu Beginn der Weimarer Republik von der Stadt Karlsruhe für kinderreiche Familien erbaute, im 2. Weltkrieg stark beschädigte und danach von Bewohnern und der Stadt Karlsruhe wieder aufgebaute Lohfeldsiedlung sollte Ende des 20sten Jahrhunderts einer verdichteten und höheren Bebauung weichen und abgerissen werden. Doch es formierte sich Widerstand. Die Bewohner wollten die Siedlung erhalten und nach gestalterischen Gesichtspunkten sanieren. Die Stadt Karlsruhe griff das Thema auf und führte eine Planungswerkstatt durch, auf deren Grundlage 3/4 der Siedlung erhalten werden konnten. Auf Veranlassung der Bewohner wurde eine dezidierte Gestaltungssatzung aufgestellt, die als Leitfaden für die Sanierung diente. Die Bewohner formierten sich daraufhin zu einer Käufergemeinschaft und erwarben die Lohfeldsiedlung von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft, bestehende Mietverhältnisse wurden übernommen. Die Siedlung wurde auf Grundlage des Bebauungsplanes und der Gestaltungssatzung, die von den Bewohnern selbstverpflichtend eingehalten wurde, saniert. Im Lohfeld wurde dadurch mit großem bürgerschaftlichem Engagement die Chance wahrgenommen, eine renovierungsbedürftige Altbausubstanz als Ressource für eine lebendige Stadtkultur zu begreifen und zu erhalten.

Wir danken der Stadt Karlsruhe, vertreten durch das Stadtplanungsamt und dem Büro a3architekten Haberkern-Sterzenbach für die Unterstützung der Bewerbung.

Karlsruhe, den 21.04.2009

Verein zum Erhalt der Lohfeldsiedlung e. V.  
Ludwig-Wilhelm-Str. 18 76131 Karlsruhe  
Tel. 0721 - 9 664 999 Fax 0721 - 9 664 998  
info@lohfeldsiedlung.de www.lohfeldsiedlung.de