morgen: wohnen!

Bund Deutscher Architekten BDA

Neue Wohnformen

Inhalt

Neue Wohnformen 5

Stadt wohnen 6

Künftige Wohnbedürfnisse

Hartmut Häußermann 12
Zur Notwendigkeit neuer Wohnformen: Gemeinschaftliche Bedürfnisse der individualisierten Gesellschaft

Walter Stamm-Teske 20
Stadttheater in fünf Akten: Akteure, Bühne, Kulisse, Organisation und Technik

Peter Ebner 26
Zukünftige Wohnformen

János Brenner 30
Städtebauliche Aufwertung: Stadtumbau Ost und West

Wohnkonzepte für morgen

Gemeinschaftlich bauen
Aegidienhof Lübeck 36
Holzhaus Esmarchstraße 38

Urban wohnen
Wohnen an der Stadtmauer 40
Urbane Einfamilienhäuser 42

Gemeinsam leben
SeniorInnenparadies Südstadt 2030 44
Lübbenaubrücke 46

Städte lebendig gestalten
Kommunale Wohnungspolitik 48
Lesezeichen für Salbke 50

Impressum/Bildnachweis

Neue Wohnformen

Viel beschworen ist die Idee der „Renaissance der Stadt“, die ein neues Interesse am Wohnen, am Arbeiten und am Leben in der Stadt beschreibt. Diese Idee muss Realität werden! Und hierfür brauchen wir neue Wohnkonzepte und Wohnformen, die den geänderten Anforderungen gerecht werden.

Unsere Gesellschaft wird immer komplexer: Familiäre Verbände lösen sich auf, eine Tendenz zu neuen Gemeinschaften wird erkennbar, wir konstatieren eine höhere Lebenserwartung, die ethnische Mischung in unseren Städten nimmt zu, Ressourcenknappheit droht. Künftige Wohnkonzepte müssen diesen vielfältigen Ansprüchen und Bedürfnissen gerecht werden – wir brauchen gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnformen, urbanes Wohnen für Familien, Wohnmodelle für Single-Haushalte und die Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Solche neuen Wohnbedürfnisse lassen sich nicht mit Angeboten von der Stange erfüllen – weder Fertighäuser noch Standardlösungen im Geschosswohnungsbau werden solchen unterschiedlichen Wohnvorstellungen gerecht: Individuelle Lebensstile erfordern individuelle Wohnräume, die sorgfältig zu konzipieren und zu planen sind.

Dabei geht es neben neuen Wohnkonzepten auch um deren Standorte. Lücken und Brachen bieten Chancen für die Verdichtung und den Weiterbau der Stadt. Gerade für eine alternde Gesellschaft sind innerstädtische Wohnstandorte eine wichtige Voraussetzung, um ein hohes und trotzdem erschwingliches Niveau des Lebens und der Selbständigkeit im Alter zu ermöglichen. Die durchmischten Stadtquartiere mit ihrer Vitalität, Offenheit und Vielfältigkeit werden inzwischen jedoch nicht nur von älteren Menschen gegenüber der monotonen Bevölkerungsstruktur der Vorstädte bevorzugt. Die Verknüpfung moderner Wohnkonzepte – wie das familienfreundliche und generationenübergreifende Wohnen – mit einer qualitativen Aufwertung von Stadtstrukturen sind geborene Aufgaben für Stadtplaner und Architekten.

Diese gesellschaftlich notwendige Arbeit beinhaltet auch die qualitativ hochwertige Entwicklung des Bestandes. Schon allein aus energetischen Gründen ist eine Modernisierung nötig, die mit einem hohen Gestaltungsanspruch einhergehen muss, um auch dauerhaft akzeptiert zu werden. Denn was schließlich könnte ökologischer sein als eine kompakte Stadt, die einer vielfältigen Bevölkerung vielfältige Lebensmöglichkeiten bietet? Die Zukunft liegt nicht in den Eigenheimsiedlungen, sie liegt in der Kernstadt.

Der Stadtumbau, der dafür notwendig ist, ist eine anspruchsvolle Aufgabe, die neben einer hohen Fachkompetenz und Kreativität der planenden und entwerfenden Spezialisten auch von einer entsprechenden politischen Aufgeschlossenheit und von einem allgemeinen Wohlwollen der Öffentlichkeit getragen werden muss.

Michael Frielinghaus
Präsident des Bundes Deutscher Architekten BDA

Stadt wohnen

Früher war alles anders: Die Industrialisierungswellen der letzten zweihundert Jahre, die Individualisierung unserer Gesellschaft und die wachsende Bedeutung der Mobilität haben die Gestalt des Gemeinwesens „Stadt" verändert. Mit der weitgehenden Ausrichtung auf Handel und Konsum wurden Innenstädte zu „Dienstleistungszentren" umgenutzt, die so schmerzhaft wenig von städtischer Atmosphäre ausstrahlen. Die Funktionstrennung, die sich hier andeutet, hat zugleich riesige Eigenheimgebiete, Zonen mit Gewerbeparks, Bürohäusern und Einkaufsmärkten entlang den Stadtgrenzen entstehen lassen. Die örtliche Trennung von Arbeiten und Wohnen führte im Ergebnis zu einem Verlust an dem, was wir heute wieder suchen: das „urbane Leben" als ein städtischer Mix aus Arbeiten, Wohnen und Freizeit.

Renaissance der Stadt

Somit tritt an die Stelle des Auseinanderfallens städtischer Funktionen die Erkenntnis, dass eine Reintegration von Wohn- oder Arbeitssituation in die Stadt mit ihren Gebäuden und Bauwerken verschiedener Zeitepochen dem individuellen Wohl förderlich ist. Also: Das Wohnen in der Innenstadt hat in den letzten Jahren eine neue Bedeutung bekommen. Kurze Wege zur Arbeit, zur Familie, zu Freunden und Bekannten, der schnelle und gute Einkauf um die Ecke, Freizeitmöglichkeiten in Reichweite – das sind inzwischen (wieder) quantifizierbare Faktoren der Lebensqualität. Doch für eine Gesellschaft, in der neue und andere Lebensmodelle als die bisherige klassische Kleinfamilie einen immer größeren Platz einnehmen, sind neue Wohnkonzepte und Wohnformen nötig. Ebenso sind sie ein Ansatz, um ödgefallene Stadtzentren zu vitalisieren und überzeugende innerstädtische Alternativen zu den Eigenheimsiedlungen mit ihrem immensen Flächenverbrauch anzubieten.

In diesem Verständnis hat der Bund Deutscher Architekten BDA gemeinsam mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung auf zwei Symposien unterschiedliche Aspekte künftiger Wohnformen debattiert. Die Veranstaltungsfolge in Halle an der Saale und in Dortmund hat exemplarisch aufgezeigt, mit welchen Konzepten und unter welchen Bedingungen das neue Wohnen gesellschaftliche, wirtschaftliche, urbanistische, architektonische und psychologische Alternativen zum Mainstream der heutigen Praxis bilden kann.

Wie wollen wir in Zukunft wohnen?

Das Symposium in Halle an der Saale verdeutlichte, dass ein erfolgreicher Stadtumbau Ost auch eines Wohnungsbaus auf hohem qualitativem Niveau bedarf. Die Bevölkerungsstruktur in den neuen Bundesländern kennzeichnet neben den Phänomenen des demographischen Wandels vor allem die Abwanderung qualifizierter Fachleute und jüngerer Menschen, die für die künftige Entwicklung der östlichen Bundesländer jedoch unentbehrlich sind. Und weil der „weiche" Standortfaktor einer intakten und lebenswerten Stadt darüber entscheidet, welche Region, welche Stadt sich als konkurrenzfähig im Wettbewerb um Unternehmen,

Experten, Facharbeiter und junge Leute erweist, muss der Stadtumbau Ost ins besondere zu einer verbesserten Wohnsituation führen. Nur dann kann auch der „Aufbau Ost“ gelingen – städtebauliche Aufwertung und wirtschaftliche Konsolidierung sind untrennbar miteinander verknüpft.

Das Dortmunder Symposium stellte zeitgemäße urbane Wohnformen vor, die in ihrer Konzeption eine ausgewogene Balance zwischen Individualisierung und Gemeinschaft verfolgen: Die Auflösung familiärer Strukturen, die Tendenz zu neuen sozialen Gemeinschaften, die ethnische Mischung in den Städten, die höhere Lebenserwartung – zukunftversprechende Wohnmodelle stehen unter einem hohen Erwartungsdruck und können die Komplexität der Erfordernisse nur teilweise erfüllen. Das Symposium hat integrative, anpassungsfähige Konzepte vorgestellt, deren Ideen und Ideale Bausteine für eine „Stadt der lebendigen Mischung“ aufzeigen.

Im Ergebnis der Diskussionen in Halle und Dortmund sind elementare Strategien erkennbar, die künftige Wohnkonzepte und Wohnformen auf prospektive Weise beeinflussen: Für das künftige Wohnen gibt es nicht den einen Trend. Vielmehr unterscheiden sich die Vorstellungen über die ersehnte Wohnform nach Alter, Herkunft, Schichtzugehörigkeit, Lebensstil und Lebenssituation erheblich. Übergreifend wird jedoch deutlich, dass das „klassische“ Einfamilienhaus in der Vorstadt und an der Peripherie immer mehr an Bedeutung verliert. Die bereits genannten kurzen Wege, die viel beschworene urbane Dichte, das komplette Angebot für die alltäglichen Bedürfnisse im direkten Wohnumfeld, eine hoch bewertete soziale Sicherheit und die gute Erreichbarkeit sind Argumente für einen Rückzug in die Stadt. Dass diese Konzentrationsbewegung der demographischen und ökologischen – und damit letztendlich ökonomischen – Notwendigkeit entspricht, unterstreicht die Signifikanz des Phänomens.

Gefragt sind somit städtisches Wohnen und Stadtwohnungen – gleichgültig, ob im Bestand oder im Neubau. Dabei erweisen sich derzeit Baugemeinschaften als zukunftsfähiger Trend, weil sie individuelle Wünsche an das Wohnen zulassen und dabei eine soziale Gemeinschaft entsteht: Die Idee der Dorfstruktur und der nachbarschaftlichen Beziehungen wird in das Stadtzentrum übertragen, der gemeinsame Finanzierungs- und Planungsprozess verschafft ein Gefühl für die gegenseitige Verantwortung, und das vollendete Bauprojekt erreicht eine Identifikation mit dem Eigenen und das Bewusstsein für die Bedürfnisse der anderen.

Die Stadt als Ort der Integration

Das schöne Bild einiger vitaler Innenstädte mit repräsentativen town houses darf nicht verdecken, dass vielen Städten eine soziale Spaltung droht. Die trotz aller Umbrüche immer noch gelebte Vielfalt in der Bevölkerung weicht in vielen Städten immer mehr gesellschaft-

lichen Monokulturen. Gewachsene Mieterstrukturen mit Unterschieden im sozialen Status, im Lebensstil und im Alter werden aufgrund steigender Bodenpreise und Renditebegehren aufgelöst. Die erzwungene Segregation teilt Städte in benachteiligte und in prosperierende Stadtquartiere. Das Fehlen des für selbstverständlich gehaltenen sozialen Friedens wird erst dann bemerkt, wenn den benachteiligten Stadtquartieren der soziale Abstieg droht. Doch Städte und ihre Wohnbezirke leben vom quirligen, unübersichtlichen Mit- und Nebeneinander, und davon, dass sich hier Menschen unterschiedlicher Gehaltsklassen und verschiedener Ethnien begegnen: Städte brauchen Platz für alle.

Gerade wenn die Integration der in Zukunft sicherlich noch anwachsenden Zahl an Zuwanderern gelingen soll, ist die Erneuerung der Stadt als Ort des gemeinsamen Wohnens und Lebens unvermeidlich. Die kommunale Wohnungs- und Städtebaupolitik muss auf die sich wandelnden Bedürfnisse und Anforderungen in noch stärkerem Maße reagieren. Sie ist aufgefordert, mehr durchdachte Angebote zu schaffen, die ein gemeinsames Leben verschiedener gesellschaftlicher Gruppen in einem Stadtteil ermöglichen. Wohnungs- und Städtebaupolitik ist auch eine Form der Integrationspolitik.

Die Rolle des Staates

Der Zusammenbruch der Finanzmärkte hat verdeutlicht, dass der Neoliberalismus und die Lehre vom freien, selbstheilenden Markt sich keineswegs gesetzmäßig immer positiv für die Gesellschaft auswirken. Die Folgen der heutigen Finanzkrise auf den Wohnungsmarkt sind bisher überhaupt nicht abschätzbar: Was passiert mit den ehemaligen Wohnungsbaugenossenschaften, die an internationale Investoren verkauft wurden? Tritt die Befürchtung der Kritiker ein, die das Grundrecht des Wohnens auf eine Handelsware im Geflecht internationaler Finanzinteressen reduziert sahen? Und haben die Kommunen nicht mit dem Verkauf ihrer Wohnungsunternehmen einen wichtigen Partner für die Stadtentwicklungspolitik verloren – gerade mit Blick auf die angestrebte soziale Vielfalt in den Stadtquartieren?

Stärker denn je sind Kommunen, Länder und der Bund gefordert, hier wieder Vertrauen zu schaffen. In diesem Verständnis entwickelt das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen verschiedene Programme, die die Kommunen bei der Entwicklung innerstädtischer Wohnstandorte unterstützen. Damit sollen die Probleme des Strukturwandels und der sozialen Entwicklung bewältigt werden. Vor diesem Hintergrund fördert das Land den Wohnungsbau mit circa 840 Millionen Euro im Jahr 2009. Weitere Projekte wie „Ab in die Mitte“ und „Stadt macht Platz – NRW macht Plätze“ zielen auf die Aufwertung der Innenstädte ab.

Joachim Seeger vom Bundesbauministerium ergänzte auf dem Dortmunder Symposium, dass die Schwerpunkte der Wohnungspolitik heute stärker denn je auf dem Wohnungsbestand und dem Wohnumfeld liegen: die verbesserte Energieeffizienz von Wohngebäuden, das generationsübergreifende und altersgerechte Bauen im Bestand, die soziale Absicherung des Wohnens sowie die Stärkung der privaten Altersvorsorge stehen im Mittelpunkt der Förderpolitik. Weitergehend stellte er Modellvorhaben des BMVBS zum familien- und altersgerechten Umbau von Stadtquartieren vor, um so attraktive städtische Lebenswelten für alle Generationen zu schaffen.

Das Hallenser Symposium thematisierte in diesem Kontext die künftige Förderpolitik von Stadtumbauprogrammen in den neuen Ländern. Wie ist die Wohnungsfrage zu lösen, wenn die Wohnungsfrage gelöst ist? Denn ein Großteil der sanierten Plattenbausiedlungen wird in 20 bis 30 Jahren nicht mehr nachgefragt und determiniert schon jetzt den künftigen Handlungsbedarf. Daher bedarf der Stadtumbau eines Perspektivenwechsels. Der Dresdner Stadtplaner Herrmann Sträb plädiert beispielsweise dafür, dass Wohnungsgesellschaften ihr Portfolio mit innerstädtischen Wohnungen erweitern sollten, um so an der Stadtverdichtung zu partizipieren. In einer klugen Mischung kann dann der Rückbau von strukturellem Leerstand fortgeführt werden. Die Abteilung Stadtentwicklung im Bundesbauministerium, vertreten durch Dr. Ulrich Hatzfeld, befürwortet eine stärkere Einbindung der privaten Wohnungseigentümer – als die größte Vermietergruppe – in den Stadtumbauprozess. In Form von Immobilienstandortgemeinschaften können innerstädtische Quartiere von institutionellen und privaten Eigentümern gemeinschaftlich entwickelt werden. Hier sind mehr Kreativität und Innovationen gefordert, um Förderprogramme darauf verstärkt auszurichten.

Wohnungsbau ist Klimaschutz

Dass der Wohnungsbau auch den Klimawandel mit verantwortet, ist angesichts eines Anteils von über 40 Prozent am Energieverbrauch in diesem Bereich mehr als deutlich. Die ökologische Stadt, die sich vom Energiekonsumenten zum Energieproduzenten wandelt, ist nur mit einer im richtigen Sinne „nachhaltigen“, also einer emissionsarmen und ästhetisch dauerhaften Architektur zu bauen. Das gilt für den Neubau ebenso wie für die ökologische Modernisierung des Wohnungsbestandes. Architekten verbinden neue Konzepte mit einer gesamtheitlichen Planung zu guter Architektur – und erheben damit Anspruch auf eine Zukunftsgültigkeit ihrer Entwürfe. Dies haben die Vorträge, Projektvorstellungen und Präsentationen in Halle und in Dortmund anschaulich und eindrucksvoll unter Beweis gestellt, die in dem vorliegenden Band beispielhaft dokumentiert werden.

Olaf Bahner und Andreas Denk

Dr. Olaf Bahner ist Pressereferent des BDA, Andreas Denk Chefredakteur der Zeitschrift „der architekt“.

Künftige Wohnbedürfnisse

Hartmut Häußermann

Zur Notwendigkeit neuer Wohnformen

Gemeinschaftliche Bedürfnisse der individualisierten Gesellschaft

Das 20. Jahrhundert ist von einem Bedeutungsverlust für „gemeinschaftliche Bedürfnisse" im Hinblick auf Wohn- und Lebensformen charakterisiert. Der derzeitige Wandel im Wohnungsbau zeigt jedoch, dass dem Bedürfnis nach Gemeinschaft wieder eine größere Bedeutung zugemessen wird.

Städtische Wohnformen als Form der Individualisierung

Im Laufe des letzten Jahrhunderts haben sich Standardwohnformen herausgebildet, die auf einem bestimmten Bild des Zusammenlebens und der Haushaltsformen beruhen – das Leben der (Kern-)Familie in Wohnungen. Die Kleinwohnung resultierte zunächst aus dem Wunsch, in der Stadt zu leben, jedoch dort nicht die Wohnverhältnisse vorzufinden, die dem Leben im Verbund der Großfamilie wie auf dem Land entsprachen. Als die von christlichen, liberalen und konservativen Reformern am besten geeignete Wohnform wurde das Zusammenleben von Mann, Frau und Kind – und sonst niemand! – propagiert, idealerweise so, dass der Mann erwerbstätig und die Frau für Haushalt und Kinder zuständig ist. Das ist die Vorstellung von der sozialen Form des Lebens, die in die Lehrbücher für Architektur einging.

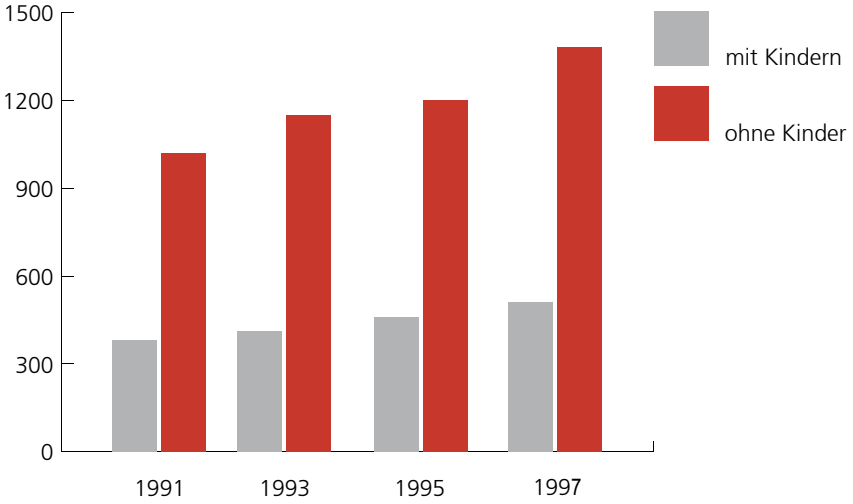
Durch diesen Wohnungsbau haben sich die Formen des Zusammenlebens verändert. So wurden nach und nach die nicht direkt zur Familie gehörenden Personen aus dem Haushalt ausgegliedert – aus dem Handwerkerhaushalt zum Beispiel Gesellen und Lehrlinge. Auch ältere, pflegebedürftige oder kranke Menschen wurden in besonderen Einrichtungen konzentriert. Gleiches gilt für Kinder, für die Erziehungs- und Bildungseinrichtungen entstanden.

Diese „soziale Verschlankung" des Haushalts war begleitet von einer „funktionalen Verschlankung". Immer mehr Funktionen wurden aus dem Haushalt ausgelagert und auf spezielle Institutionen übertragen, die entweder über den Markt oder vom Staat organisiert waren. So reduzierte sich der Viel-Personen-Haushalt, in dem alle lebensnotwendigen Funktionen erledigt wurden, zum Kleinhaushalt, zur Kleinfamilie, die in ein umfassendes Netz von Versorgungseinrichtungen eingebettet ist. Aus soziologischer Sicht ist dies als Individualisierung zu bezeichnen. Damit ist zunächst

nicht die einzelne Person gemeint, sondern es sind die kleinen sozialen Einheiten, die sich aus den Bindungen und Zwängen der dörflichen Gemeinschaft befreien, aus den Zwängen der großen Verwandtschaft, die im Austausch gegen Fürsorge auch immer Loyalität, Konformität und Anpassung fordern.

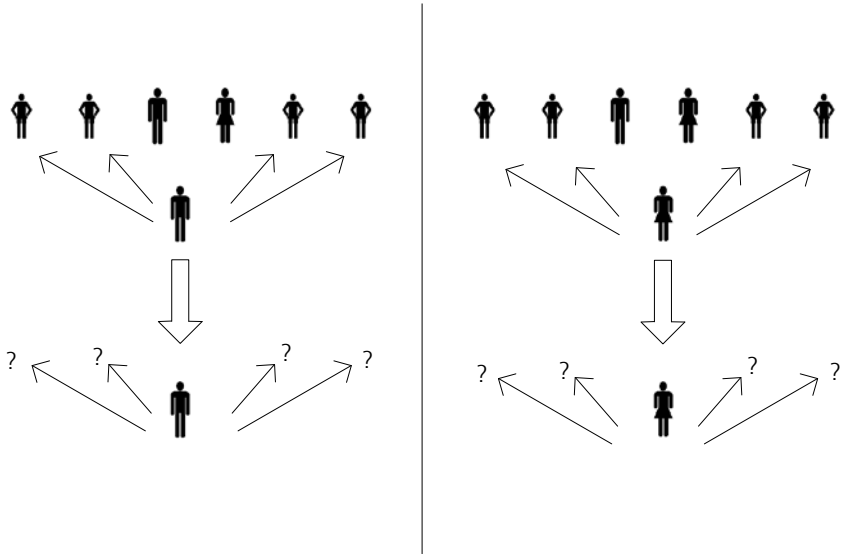
Die städtische Wohnform befreite von diesen Zwängen. Dadurch, dass Haushalte in ein Netz von Institutionen eingebettet sind, die statt auf Loyalität im Sinne konfessioneller oder tradierter Normen auf monetären Anreizen basieren, können Individuen stärker über ihren eigenen Lebensstil entscheiden. Dies ist der zweite Aspekt der Individualisierung des 20. Jahrhunderts.

Seit Mitte der 1970er Jahre erleben wir einen Wandel, der sich vor allem in der wachsenden Zahl von Ein-Personen-Haushalten ausdrückt: Aus der Standardwohnform „Vater-Mutter-Kind" treten immer mehr Menschen aus und leben alleine. Das führt die Individualisierung über die Herauslösung der Haushalte aus den Zwängen dörflicher Gemeinschaften oder Verwandtschaftssysteme fort – hin zu individuellen Wohnformen.



Nichteheliche Lebensgemeinschaften

Gleichzeitig – und das hängt mit der Individualisierung zusammen – steigt die Anzahl der nicht-ehelichen Lebensgemeinschaften, die in ihrer sozialen Form einer Familie ähnlich sind, jedoch eine andere Bedeutung haben. Sie sind im Bewusstsein derer, die diese Lebensgemeinschaft eingehen, nicht auf Unendlichkeit, nicht



Familie: Konstruktion sozialer Netzwerke

„bis das der Tod uns scheidet“ angelegt, sondern sie sind Entscheidungen, die für eine überschaubare Zeit, vielleicht auch für immer gelten. Der Zeitraum der Bindung bleibt grundsätzlich offen.

Der Anteil der Ein-Personen-Haushalte ist auf etwa 38 Prozent angewachsen, in den großen Städten liegt er bei 50 Prozent. Die Zahl der Ein-Personen-Haushalte hat von 1972 bis 2000 um 89 Prozent zugenommen: eine rasante Entwicklung, die die Individualisierung als Trend in den Wohnformen veranschaulicht. 34 Prozent der Haushalte sind Zwei-Personen-Haushalte, und nur in 29 Prozent aller Haushalte leben drei und mehr Personen.

Frauen bilden bei den Ein-Personen-Haushalten die weitaus größte Gruppe. Begründet ist dies mit der unterschiedlichen Lebenserwartung: Frauen leben im Durchschnitt etwa vier Jahre länger als Männer. Ein weiterer Grund besteht darin, dass in höheren Altersgruppen Scheidungen im Vergleich zu Eheschließungen zunehmen. Deshalb gibt es mehr Ein-Personen-Haushalte in den höheren Altersschichten – dies sind vor allem allein lebende Frauen.

Nach Altersgruppen geordnet sind die meisten Ein-Personen-Haushalte bei den über 65jährigen zu finden. Da das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Deutschland zunimmt, wird sich auch der Anteil von Ein-Personen-Haushalten weiter erhöhen.

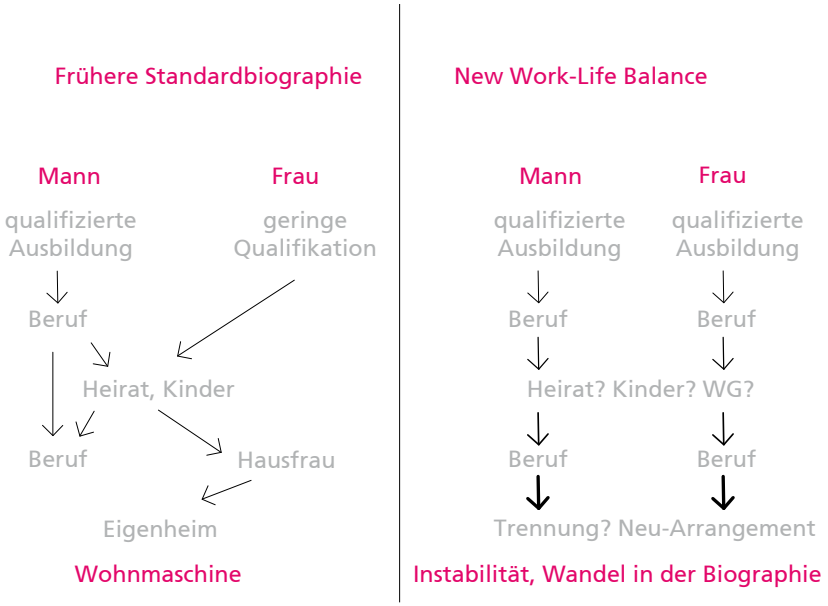
Das widerlegt die allgemeine Vorstellung, dass die Individualisierung der Lebens- und Wohnformen vor allem junge Leute betrifft, die freizeitorientiert oder abenteuerlustig und bindungsscheu sind. Die Individualisierung der jüngeren Generation ist zwar signifikant, aber quantitativ wird diese Entwicklung von den älteren Altersgruppen dominiert.

Individualisierung durch aufgelöste Familienbindungen

Die Familie als die zentrale Einheit des Wohnens, die die Wohnungspolitik im Laufe des 20. Jahrhunderts zentral bestimmt hat, verändert sich. Eine wesentliche Rolle kommt dabei dem generativen Verhalten zu: Familien mit Einzelkindern sind seit den siebziger und achtziger Jahren die dominante Familienform. Das Aufwachsen als Einzelkind hat Konsequenzen für das Wohnen: Kinder, die Kinder von Einzelkindern sind, leben in keinen Verwandtschaftsbeziehungen mehr. Wenn Einzelkinder selber Kinder von Einzelkindern sind, dann ist das verwandtschaftliche Gefüge von Tanten, Onkeln, Nichten und Neffen schlicht nicht mehr vorhanden. Kinder von Einzelkindern sind im wirklichen Sinn individualisiert.

Menschen, die nicht in ein Verwandtschaftssystem eingebettet sind, gibt es in unserer Gesellschaft daher immer häufiger. Für solche Personen stellt sich die Frage nach sozialer Nähe, nach der sozialen Einbettung speziell in den späteren Lebensphasen. Auf wen kann man sich verlassen? Stabile Beziehungen in Krisenzeiten, sei es als seelische, sei es als finanzielle, sei es als ratgebende Unterstützung, haben traditionell immer Familien geboten. Bis heute gilt dies – auf Brüder, Schwestern, Onkel und Tanten kann man sich trotz aller familiärer Konflikte und Probleme im Notfall verlassen.

Soziale Einbettung und soziale Vernetzungen müssen heute in vielen Fällen hergestellt werden, sie sind nicht mehr von der Verwandtschaft vorgegeben. An die Stelle der Familienbindungen und Verwandtschaftsbeziehungen treten neue, anders konstruierte soziale Netze: beispielsweise generationenübergreifendes oder altersgerechtes Wohnen. Diese Formen beruhen auf der Annahme oder auf der Tatsache, dass die soziale Vernetzung im Laufe des Lebens nicht mehr gegeben ist, sondern dass sie konstruiert werden muss. Dies ist einer der wesentlichen Problembereiche einer individualisierten Gesellschaft und stellt die Frage nach ihren gemeinschaftlichen Bedürfnissen.



Früherer Standardbiografie – New-Work-Life Balance

Gemeinschaftliche Bedürfnisse der individualisierten Gesellschaft

Gemeinschaftliche Bedürfnisse sind Bedürfnisse nach Verbindung, nach Einbettung, nach Vertrautheit und Anerkennung, nach Nähe, die gesucht und aufgebaut werden müssen. Dabei spielen Wohnformen eine große Rolle. Die Individualisierung hat – neben den genannten – eine weitere Ursache darin, dass zu Personen außerhalb der eigenen Familie eine größere Distanz besteht. Der Verlust von Nähe, der mit dem Heraustreten aus Familienverbünden und dem Schritt in die Individualisierung verbunden ist, wird als solcher auch mental empfunden. Daher stellt sich immer stärker die Frage nach der Balance zwischen Distanz und Nähe: „Wie gestalte ich mein soziales Leben? In welchem Kontext will ich leben, in welcher Nachbarschaft, in welchem sozialen Netz?“

Für die heutigen postmodernen Biografien und neuen Lebensformen ist die „Work-Life-Balance“ ein komplexes Problem. Das zentrale Element der neuen Lebensstile ist die größere Geschlechtergleichheit. Während die klassische Standardbiografie in der fordistischen Periode (etwa zwischen 1920 und 1975) auf Geschlechterungleichheit beruhte, die sich in einem deutlich geringeren Bildungsniveau des weiblichen Bevölkerungsanteils ausdrückte, bestehen heute keine geschlechterspezifischen Unterschiede in der Qualifizierung mehr. Damit ändern sich auch die Formen des Zusammenlebens und -wohnens. Denn Paare bestehen immer häufiger aus zwei akademisch Qualifizierten.

Für die heutige Lebensplanung stellt sich nicht mehr die Frage nach dem geringer qualifizierten Partner in einer Beziehung – wer also der „geborene" Kandidat für Haushalt und Kinder ist –, sondern jetzt stellt sich die Frage: Wie können zwei gut ausgebildete Personen ihre Erwerbstätigkeit arrangieren und zugleich ein Privatleben führen – und dieses möglicherweise mit Heirat und Kindern verbinden?

Wie wohnt man dann? Das Eigenheim ist nicht der ideale Ort, um einen komplexen Alltag von zwei erwerbstätigen Personen mit Kindern zu organisieren. Die große Erwartungshaltung, die heute Kindern entgegen gebracht wird, und die Bedürfnisse, die Kindern zum Teil aufgedrängt werden, erfordern viel Zeit und Geld. Dafür ist die Erziehung mit zwei Arbeitsleben zu kombinieren. Verbunden ist damit eine Individualisierung innerhalb der Paarbeziehung: Beide Elternteile wollen den Beruf fortsetzen, aber auch mit ihren Kindern zusammenleben.

Dafür braucht ein Haushalt mit zwei Erwerbstätigen in der Regel personelle Unterstützung. Denn mit der Auflösung der Standardbiografien ist auch die Auflösung der Standardarbeitszeit und der Standardbeschäftigungsverhältnisse verbunden. Familien ohne Unterstützung – sei es durch die Familie oder extern rekrutiertes Personal – haben es sehr schwer. Und deshalb verzichten viele Paare auf Kinder. Zugleich wünschen sich aber junge Leute trotzdem Kinder, und dafür müssen sie in neuen Arrangements leben. Aber sie brauchen Unterstützung. Ein englischer Soziologe formulierte es so: „A professional woman needs a wife." Aber wer übernimmt diese Rolle, wenn die Frau erwerbstätig ist und es bleiben will? An ihre Stelle treten Hausangestellte oder die Erkenntnis, dass der Alltag in eine komplexe Organisation einzufügen ist, um die vielfältigen Erwartungen und Ansprüche zu integrieren.

Solche Familien sind gezwungen, für ihre komplexen Lebensarrangements ihren Alltag genau zu planen. Dafür sind am besten die innerstädtischen, funktional vielfältigen Altbaugebiete mit kurzen Wegen geeignet, in denen alle Einrichtungen für Kinder vorhanden sind: Kindergruppe, Musikunterricht, Ballettunterricht, Nachhilfe, Psychotherapeut und Öko-Garten. Diese Angebote müssen alle in der Nähe und zeitlich mit den unterschiedlichen, unsteten und langen Arbeitszeiten der Eltern kombinierbar sein. Für zukünftiges Wohnen müssen Städte daher nicht (nur) kinderfreundlicher, sondern (vor allem) elternfreundlicher werden. Die Städte müssen diese neuen Arrangements, die neue „Work-Life-Balance", ermöglichen. Und wo dies der Fall ist, dort nimmt die Zahl der Kinder auch wieder zu.

Dementsprechend weisen innerstädtische Altbaubereiche mit einer jungen Bevölkerung wieder hohe Kinderzahlen auf – eine Entwicklung, die vor 20 Jahren noch völlig undenkbar erschien. Die Antwort auf die Frage nach geeigneten Wohnformen und Wohngegenden für postmoderne Lebensformen überrascht nicht: Die postmaterielle Gesellschaft bevorzugt gediegenen Altbau. Zur „postmateriellen" Gesellschaft zählen Menschen, die nicht in Standardbeschäftigungsverhältnissen stehen, die nicht Standardarbeitszeiten haben, denen auch das Geldverdienen nicht das Allerwichtigste ist, sondern die sich ein komplexes Leben wünschen und keine strikte Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten vornehmen wollen. Diese Personen bevorzugen Altbaugebiete. Einerseits, weil viele Altbauten über Grundrisse ohne eine klare Hierarchie verfügen: also nicht Fernseh-, Schlaf- und Kinderzimmer mit Küche, sondern neutrale Räume, die je nach Situation entweder als Arbeitsraum, Raum für Kinder oder Erwachsene, oder als Gemeinschaftsraum genutzt werden können. Das Faszinierende dieser Wohnungen liegt in ihren flexiblen Grundrissen.

Und andererseits, weil Altbauten logischerweise in Altbaugebieten stehen. Altbaugebiete sind Wohnquartiere, die aufgrund ihrer Geschichte über eine vielfältige Infrastruktur verfügen, die sich an geänderte Mieterstrukturen – zum Beispiel an junge, in der Wissens- oder Kulturindustrie tätige Menschen – relativ rasch mit Gastronomie, Kultureinrichtungen und ähnlichen Angeboten anpassen. Diese Flexibilität in der Nutzung weisen nur Altbaugebiete auf, jedoch nicht Neubaugebiete, und dazu zählen bereits Wohnquartiere ab den zwanziger Jahren des 20. Jahrhunderts – die Resultate des ‚modernen' Städtebaus.

Über den Schriftsteller Steffen Kopetzky berichtete die Berliner Zeitung vom 25./26. Oktober 2008: „Nach Jahren in Berlin, Hamburg und Bonn ist er in seine Heimatstadt zurückgezogen und dort zum Kulturbeauftragten der Gemeinde gewählt worden. Seine Rückkehr nach Pfaffenhofen erklärt er nicht mit einer Midlife-Krise, sondern mit seinem vierjährigen Sohn Leopold. Der sei es gewesen, der den Wunsch nach Heimkehr in ihm reifen ließ. ‚Ich habe als Kind eine sehr enge Bindung an meinen Großvater gehabt', erzählt er, ‚oft war ich bei ihm. Er erzählte mir von dem, was er erlebt hatte oder wir haben einfach zusammen Holz gehackt im

Garten. In meinem Opa hat für mich das 20. Jahrhundert gelebt.' Solch eine magische Beziehung gebe es nur zwischen Kindern und Großeltern. Deshalb ist er mit seiner Familie zurück nach Pfaffenhofen gezogen, wo seine Eltern, sein Bruder und die anderen Verwandten leben".

Dieses „Modell Pfaffenhofen" löst das Problem, wenn Einzelkinder Kinder von Einzelkindern sind und ohne verwandtschaftlichen Kontext leben. Das Einfachste ist, wie Steffen Kopetzky wieder zur Verwandtschaft zurückzuziehen. Die soziale Einbettung, die er offensichtlich in Berlin oder in Hamburg nicht in gleichem Maße gefunden hat, ist für seine Rückkehr verantwortlich. Das ist ein denkbarer Weg in gemeinschaftliche Strukturen. Allerdings wird für Fremde der Zutritt in solch kleine Gemeinden wie Pfaffenhofen in der Regel mit Problemen verbunden sein – den ‚Weg zurück' können nur wenige gehen.

Die negative Seite der sozialen Nähe in kleinen Gemeinschaften ist ja der Grund für das Streben nach Individualisierung: die Befreiung, die Emanzipation aus solchen gemeinschaftlichen Bindungen, die als Preis für die Zugehörigkeit Loyalität und Anpassung verlangen. Die Anonymität einer Großstadt und die Möglichkeit, auf unterschiedliche Weise zu leben, bieten kleinere Gemeinden nicht. Aber das Bedürfnis nach Gemeinschaft ist auch in den jungen Generationen vorhanden. Nicht als eine traditionelle oder eine nostalgische Sehnsucht, sondern als eine praktische Notwendigkeit. Diese Balance zwischen Nähe und Distanz, die ein individuelles Leben ebenso wie eine soziale Einbettung in Krisenzeiten ermöglicht, bestimmt die Anforderungen an zukunftsfähige Wohnformen.

Prof. Dr. Hartmut Häußermann lehrt Stadt- und Regionalsoziologie an der Humboldt-Universität zu Berlin.

Walter Stamm-Teske

Stadttheater in fünf Akten

Akteure, Bühne, Kulisse, Organisation und Technik

Der Fokus einer aktuellen Betrachtung von Stadt liegt nicht auf der Handlung innerhalb der Stadt als Theater, sondern auf den Akteuren, der Bühne, der Kulisse, der Organisation und der Technik. Wenn der Raum für die Akteure dieses Theaters definiert ist und für sie Kulisse ist, ist seine Gestalt nicht entscheidend.

Die Bühne

Als Exempel für die Bühnen des städtischen Lebens seien hier zwei prototypische Beispiele angeführt. Zum einen die typische Erscheinung der europäischen Großstadt – eine Straße, gebildet aus Bauten, die im Erdgeschoss für Handel oder Gewerbe genutzt werden und vier oder mehr Wohngeschosse darüber haben. Viele Menschen in Mitteleuropa schätzen solche Altbauwohnungen wegen ihrer nutzungsneutralen Räume. Die konkrete Architektur ist dabei nicht entscheidend. Die Bauten sehen prinzipiell gleich aus: seriös ausgeführt, hochwertig und als Ensemble auf die städtische Bühne wirkend. Der Querschnitt der Räume ist entscheidend – vor allem auf der Ebene der Stadträume. Vor der Beschäftigung mit der Stadt und ihren Qualitäten, die die Architekten zu interpretieren versuchen, muss die Beschäftigung mit der gewachsenen Stadt stehen.

Auch das zweite Beispiel zeigt ähnliches: Eine kleine Stadt, mit kleinen Plätzen, im Mittel mit drei Geschossen. Auch dort findet sich eine Nutzungsunterlagerung im Erdgeschoss. Hier wie anderswo stößt man auf ein wahres Gewirr unterschiedlicher Objekte: schöne Häuser genauso wie hässliche Lückenfüller. Dieses Chaos tritt im städtischen Rahmen gar nicht in Erscheinung. Auf dieser Ebene zählt einzig der Raum.

Wenn man sich europäische Städte unterschiedlicher Größe anschaut, trifft man – gleichgültig, ob in Holland, Belgien, Frankreich, Italien oder Deutschland – auf ein Idealbild. Traurig ist, dass kaum eine Stadt der zweiten Hälfte des zwanzigsten Jahrhunderts diesem Idealbild entspricht – sogar in den Niederlanden nicht. Es gibt kaum ein neueres Beispiel, von dem sich sagen ließe, dass hier „Stadt" gebaut wurde. Deshalb kommt in vielen Betrachtungen zur Stadt immer wieder das Gestern durch. Wie aber kann Stadt heute aussehen?

Die Kulisse

Die Kulisse – das, was Architektinnen und Architekten behandeln – ist im Theater nur eine dünne Schicht. In der Stadt aber ist sie eine Füllung.

Zu Anfang des zwanzigsten Jahrhunderts lebte eine Familie meistens unter einem Dach – oft zusammen mit anderen Menschen. Innerhalb eines Hauses gab es eine Hierarchie, die einer geordneten Sozialgemeinschaft der fünfzig bis sechzig Hausbewohner entsprach. Das ist heute anders, was für Planer in vieler Hinsicht ein Problem ist. Was muss eine Kulisse innerhalb der Stadt also bieten?

Um ein funktionierendes Bild von Stadt zu erzeugen, bedarf es einer Baubehörde und eines Bauordnungsamts, die die Kunst beherrschen, die Augen zuzudrücken, die Übergriffe und somit Leben erlauben. Darüber hinaus bedarf es der Akteure in den Kulissen, die bereit sind, diesen öffentlichen Rahmen zu bespielen.

Nur so kann ein Bild entstehen, das sich den ganzen Tag über ändert und doch immer funktioniert. Von der Straßenreinigung am frühen Morgen über den Anlieferservice für die Läden, den Außenverkauf, etwaige Ruhephasen, den erneuten Verkauf zum Abbau der Verkaufsstände hin zur Einkehr der Ruhe mit der Schlafenszeit. So haben die Bewohner der Kulisse eine Verpflichtung: Sie müssen sich um die Bühne kümmern. Es können keine Drittpersonen sein, die diese Organisation übernehmen. Die Kulisse selbst, das Haus, muss so organisiert sein, dass es dem Bewohner sowohl die Privatbenutzung als auch die Erfüllung seiner Verpflichtungen gegenüber der Öffentlichkeit erlaubt.

Neben den Bauten, deren ebenerdige Bereiche öffentlich genutzt werden, müssen wir uns auch mit solchen beschäftigen, die im Erdgeschoss privat „bespielt" werden. Wie können diese Bereiche ausgeformt werden, dass sie sowohl privat, intim und persönlich sind, aber die Kommunikation mit dem öffentlichen Raum der Straße dennoch zulassen? An solchen Orten müssen wir uns mit Nutzungen beschäftigen, die für diese Orte angemessen sind. Es braucht eine Trennung von der

Bühne und der Kulisse. Etwa ein Balkon als Eingangsituation – als Terrasse zum Bühnenraum. Diese Terrasse könnte so ausgeformt sein, dass unter ihr Dreiräder, Fahrräder und ähnliche Fahrzeuge Platz haben, die Kommunikation über die Augenhöhe allerdings noch einwandfrei funktioniert.

Diese Kommunikation scheitert jedoch – auch in der schönsten Altstadt –, wenn die Erdgeschosse leergeräumt werden, wenn Betriebe und Läden zu Garagen umfunktioniert worden sind. Und sie funktioniert auch nicht, wenn Architektur zur Karikatur wird.

Bei der Beschäftigung mit diesen Fragestellungen braucht nichts neu erfunden zu werden. Vielmehr geht es darum, eine Kontinuität der Architekturtypologien der Stadt herauszukristallisieren. An der Typologie des gestapelten Einfamilienhauses lässt sich beispielsweise gut die Problematik ablesen, dass die heutige Hausgemeinschaft in der Regel wesentlich kleiner ist als die vor hundert Jahren. Auch für eine vierköpfige Familie kann man noch kein vernünftiges Stadthaus bauen. Wenn solche Projekte entstehen, dann nur zu indiskutablen Preisen.

In vielen Städten, auch in jungen, die noch von keiner Vergangenheit zehren, finden sich im Innenstadtbereich eine Vielzahl von Parzellenstücken, die bebaubar sind. Dabei wurde dort oft der Fehler begangen, die Einkaufsmöglichkeiten vor der Stadt auf der grünen Wiese zu bündeln. Man war sogar stolz auf diese gelungene Funktionstrennung. Doch inzwischen merkt man, dass die Innenstädte leer bleiben und bedauert das Vorgehen der letzten Jahre. Das Hauptproblem vieler leerer Parzellen und Baulücken ist, dass sie derzeit als Parkplätze vermietet werden – sie also nur als leer erscheinen, de facto jedoch genutzt werden. In vielen Städten ist es heute schwieriger, einen Parkplatz zu finden, als eine Wohnung. So müssen bei Bauvorhaben stets Parkplätze nachgewiesen werden, um überhaupt mit dem Ort arbeiten zu können. Diese Parkplätze dürfen nicht zu wichtig werden: Im Vordergrund stehen nach wie vor im Erdgeschoss angelegte Gewerbeeinheiten mit darüber liegenden Wohnungen. Der Anbindung der oberen Geschosse an den Stadtraum sowie deren Ausstattung mit privaten Außenräumen kommt dabei immense Wichtigkeit zu.

Eine Wohneinheit könnte dabei stets über zwei Geschosse führen und als Wohngemeinschaft ausgelegt sein – gleichgültig, wer in den Räumen wohnt. Das hat nichts mit dem Begriff „Familie" zu tun. „Familie" ist nur eine Übergangserscheinung, da es Wohnen mit Kindern nicht dauerhaft gibt. Es gibt nur Wohnraum, der sowohl kind-, als auch alters- und pflegegerecht ist.

Bei dieser Form der Stapelung von Wohngemeinschaften, bei der „Graue Wohngemeinschaften" eine zentrale Rolle spielen könnten, stößt man auf ein weiteres Problem: Auf der einen Seite werden in der Stadt gestapelte Eigentumsformen gewünscht, auf der anderen Seite sollen sie behinderten- und altersgerecht sein.

Wenn den zukünftigen Bewohnern zu Beginn des Bau- und Entwicklungsprozesses keine vollständigen Häuser gezeigt werden, sondern nur Einzelteile der Gebäude, kann die Vermittlung der architektonisch-räumlichen Ideen deutlich einfacher sein. Die Einzelteile versteht der künftige Nutzer, die architektonische Idee dahinter jedoch selten. Diese Einzelteile finden sich schließlich alle innerhalb eines Ordnungssystems ein und münden am Ende in ein Bild von einem städtischen Haus. Dabei stehen sowohl die Anbindung von außen und innen als auch die Ausformung von Kochstellen, Individualräumen und die vertikale Erschließung als Einzelteile innerhalb dieses Ordnungssystems im Fokus unserer Betrachtung.

Neben der Raumkonfiguration sind für gute Architektur Themen der Ökologie ebenso notwendig wie Statik und Baukonstruktion. Sie dürfen nur nicht ideologisch aufgeladen werden, sondern gehören vielmehr zum alltäglichen Rüstzeug der Architekten, das diese selbstverständlich benutzen müssen.

In diesen gestapelten Einfamilienhäusern können Wohngemeinschaften jeglicher Art entstehen, denen jeweils eine kleine Wohnung angegliedert ist – etwa im Erdgeschoss. Diese kann an Studierende vermietet werden, oder die Bewohner einer Alters-WG stellen diesen

Raum einer angestellten Pflegeperson zur Verfügung. So entstehen differenzierte Modelle der Altenbetreuung auch im Kleinen.

Wenn ein solches soziales Umfeld generiert wird, in dem sich die Bewohner wohl fühlen, dann ist auch der Wechsel der Wohnung innerhalb eines solchen Siedlungsgebietes kein großes Problem mehr. Und wenn darüber hinaus die Wohnungen in unterschiedlichen Größen von ganz klein bis ganz groß mit Maximum- und Minimumzimmerteilung mit variablen Trennelementen angeboten werden, kann für die Bewohner Flexibilität entstehen.

Die Organisation

Die Frage nach der Einbindung der Bauherren kann pragmatisch mit der Gründung von Baugruppen beantwortet werden. Baugruppen sind Arbeitsgruppen, die sich sehr aktiv am Bauprozess beteiligen und bei nahezu allen Entscheidungen, die die Bauausführung betreffen, eingebunden werden können. Bei Veranstaltungen vor Baubeginn können Architekten auf sich und ihre Planungen aufmerksam machen und potentielle Baugruppen zur Investition motivieren. So lernen sich Bauherren und Architekten kennen, und die Planer werden für die Bedürfnisse der Baugruppen sensibilisiert. Auf der anderen Seite merken die zukünftigen Bewohner, was Wohnbauarchitektur in der Stadt leisten kann.

Doch wie bringt man die Akteure für Kulisse und Bühne zusammen? Ausschlaggebend sind dabei die harten Faktoren der bekannten Parameter und die weichen Faktoren der zukünftigen Nutzer als unbekannte Parameter. Architekten können die Zuständigkeit für die harten Faktoren übernehmen, die Stadt und die Wohnungsbaugenossenschaften die der weichen Faktoren. Beispielsweise bei Workshops können Spielregeln für die harten Faktoren erarbeitet werden, die noch nicht unmittelbar fertige Häuser zur Folge haben. Der klassische Architektenwettbewerb, bei dem das schönste Haus gewinnt und im Nachhinein die Anforderungen der Nutzer an diesen Entwurf angepasst werden müssen, ist dabei wenig zielführend. Sinnvoller erscheint es, im Dialog mit den Nutzern und den weichen Faktoren zum Ziel zu kommen. Die Erfahrung zeigt, dass laut denkende Planer im Dialog mit den Bauherren zu langfristig guten Ergebnissen kommen können.

Genossenschaften können dabei gute Partner sein, da sie die Konfliktfähigkeit erhöhen. Kunden und Käufer denken in der Regel, in der bestimmenden Rolle zu sein. Kunde ist jedoch nur der, der bezahlt und ein Produkt erwirbt – und das in einem bestimmten Moment. Das ist bei einem Haus eine sehr kurze Zeit. Nachher kommt die lange Zeit der Nachbarschaft. Diese Nachbarschaft wird in einer Genossenschaftssiedlung nicht von Juristen geregelt, sondern vom Verstand. Der Wohnungswechsel im Alter oder wegen einer neuen sozialen Situation wird bei genossenschaftlichen Modellen einfacher, da die Gewinnabschöpfung nicht im Vordergrund steht.

Die Technik

Seit Leonardo da Vinci stellen wir keine nennenswerte Entwicklung der Stadttechnik fest: Schon da Vinci wusste, dass eine Stadt bei hoher Bewohner- und Bebauungsdichte nicht mehr auf einer Ebene funktioniert. Bereits bei ihm sind Anlieferung und ähnliche Dinge anders gedacht und auf eine unterirdische Ebene verbannt worden. Dabei geht es um den städtischen Raum, der nur dann als Bühne mit gesellschaftsbildenden Eigenschaften funktioniert, wenn er eine gewisse Enge erzeugt. Der städtische Raum braucht deshalb eine sehr sorgfältige Oberflächenbehandlung. Das ist mittlerweile erkannt worden und wird in einigen Städten kontinuierlich umgesetzt.

Wenn jeder Quadratzentimeter seinen Verantwortlichen hat, wenn die Räume der Stadt klein und klar zugeteilt sind, kann dieses wunderbare Bild von „Stadt" als ein räumliches Gefüge entstehen, bei der Kulisse und Bühne, von Technik und Organisation unterstützt, den Akteuren nutzen. Denn in der Tat ist Stadt etwas Wunderbares...

Der Beitrag ist ein Zusammenfassung des Vortrags von Prof. Walter Stamm-Teske, der bis 2009 Entwerfen und Wohnungsbau an der Bauhaus-Universität Weimar lehrte.

Peter Ebner

Zukünftige Wohnformen

Studie zum Nachfrageverhalten

Neuerungen im Wohnungsbau sind dringend erforderlich. Ein wesentlicher Faktor dafür sind neue Formen des Zusammenlebens, die andere Vorstellungen und Wünsche an Wohnungen formulieren als die klassische Kleinfamilie: Single-Haushalte, Senioren-Wohngemeinschaften oder die auf eine gewisse Zeit angelegten Lebensgemeinschaften fragen Wohnformen nach, die von der Standardwohnung „Familie mit einem Kind" abweichen. Neuerungen im Wohnungsbau sind somit auf breiter Ebene gefordert.

Dabei richten sich die Erwartungen weniger auf spektakuläre Neuerungen als vielmehr auf Wohnkonzepte, die dem durch familiäre und berufliche Anforderungen geprägten Alltag gerecht werden: In einem ersten Schritt wird die Qualität von Wohnformen durch städtebauliche Aspekte geprägt. Denn sowohl die ältere Generation als auch die postindustrielle Generation mit zeitintensiven Beschäftigungsverhältnissen schätzt ein intaktes Wohnumfeld mit einer sozialen Infrastruktur. Dazu gehören Geschäfte, Kultureinrichtungen und Kindergärten, die im unmittelbaren Wohnumfeld angesiedelt die täglich zurückzulegenden Wege minimieren und so den Alltag verschiedener Generationen erleichtern. An die Stelle des Ideals vom Eigenheim im Grünen tritt inzwischen das Konzept des urbanen Lebens, das Wohnen und Arbeiten sowie das städtische Kulturangebot verbindet.

Generationsübergreifend besteht der Wunsch, möglichst lange in demselben Wohnquartier zu leben, also weder aufgrund von Familienzuwachs noch aufgrund des Alters in ein anderes Stadtquartier ziehen zu müssen. Im Alter gewinnt die Bedeutung des Wohlbefindens in der Wohnung noch mehr an Gewicht, da mit abnehmender Mobilität die eigene Wohnung mehr und mehr zum Lebenszentrum wird. Zugleich ist der Erhalt der gewohnten Umgebung, das selbständige Leben im vertrauten Viertel und in den gewohnten Räumen ein Lebenselixier. Viele heutige Standardlösungen werden den Bedürfnissen zahlreicher älterer Menschen nicht mehr gerecht: Wohnungen werden im Alter zu groß, bieten zu viele Hindernisse, Häuser liegen zu weit außerhalb, Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sind zu schwer zu erreichen.

Andererseits müssen künftige Wohnkonzepte den Ansprüchen und Bedürfnissen einer immer vielschichtigeren Gesellschaft gerecht werden – gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen, sich verändernde Lebenssituationen für Familien, Home-Offices. Nicht überraschend werden daher in Befragungen als bevorzugte Wohngegenden immer wieder die dichten, innerstädtischen Gründerzeitquartiere angegeben, die sich durch ein differenziertes Wohnangebot und eine vielfältige soziale Infrastruktur auszeichnen.

Für eine genaue Analyse der Anforderungen und Erwartungen an künftige Wohnformen hat der Lehrstuhl für Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft an der

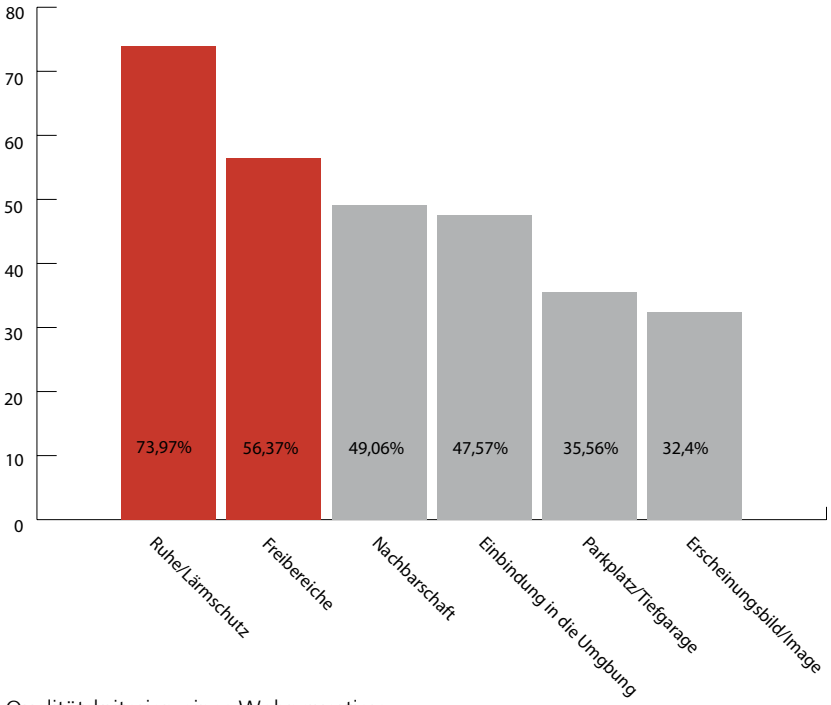
TU München eine Primärerhebung zum Wohnungsmarkt in München im Jahr 2005 durchgeführt. Das Ziel bestand darin, Vorstellungen und Bedürfnisse der Wohnungssuchenden zu erfragen und damit Potentiale für den Wohnungsbau zu identifizieren. Dazu wurden 534 Kaufinteressenten von Eigentumswohnungen im Geschossneubau an verschiedenen Standorten in München – von der Innenstadt bis zum Umland – und in differenzierten Preissegmenten – von circa 2.800 Euro bis circa 4.200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche – befragt. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Vielfalt und Maßstäblichkeit im Städtebau

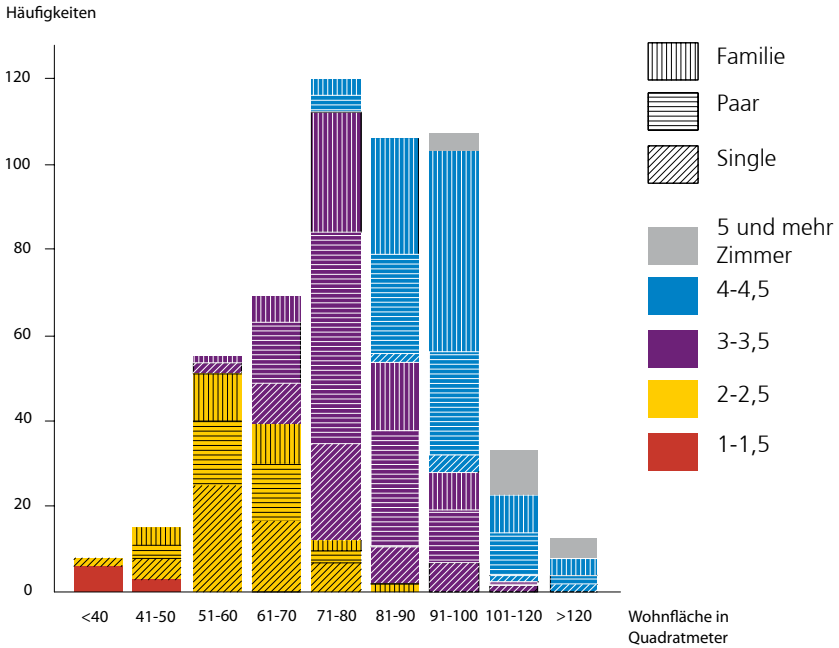
Besonders gefragt sind in ihrem Maßstab leicht erfassbare und überschaubare Wohnquartiere, die sich durch Vielfalt im Städtebau und Individualität in der Architektur auszeichnen. Bevorzugt werden Quartiere, in denen drei- bis fünfgeschossige Wohnbauten überwiegen. Ruhe, gemeinschaftliche Freibereiche wie Hof oder Garten für einen informellen nachbarschaftlichen Austausch werden als Qualitäten von Wohnquartieren wahrgenommen.

Lage der Wohnung im Gebäude

Gleichermaßen beliebt sind Wohnungen im Regel- (49 Prozent) wie im Dachgeschoss (46 Prozent). Für Erdgeschosswohnungen interessieren sich 36 Prozent der Befragten. Das große Interesse an Dachgeschosswohnungen und die relativ hohe Nachfrage nach Erdgeschosswohnungen ist durch den Wunsch nach einem privaten Freibereich wie Garten, Terrasse oder Dachterrasse begründet. Dachgeschosswohnungen werden auch wegen ihrer räumlichen und atmosphärischen Wohnqualitäten geschätzt; Erdgeschosswohnungen



Qualitätskriterien eines Wohnquartiers



Differenzierte Nachfrage nach Wohnungsgrößen

aufgrund ihrer Eignung als Familienwohnung. Ältere Menschen bevorzugen das Regelgeschoss, das keine Gartenarbeit erfordert und sicherer erscheint als die ebenerdige Erdgeschosswohnung.

Wohnungsgrößen und Grundrisse

Am häufigsten werden mittlere Wohngrößen (71 bis 80 Quadratmeter) nachgefragt, gefolgt von größeren Wohnungen (91 bis 100 Quadratmeter sowie 81 bis 90 Quadratmeter) und kleineren Wohnungen (61 bis 70 Quadratmeter sowie 51 bis 60 Quadratmeter). Damit besteht die Tendenz zu größeren Wohnungen, die sowohl von größeren Haushalten als auch von Singles und Paaren bevorzugt werden. Am beliebtesten ist der Wohnungstypus mit nutzungsneutralen und offenen Grundrissen: Nicht die dogmatischen Vorgaben für die klassische Zimmeraufteilung „Wohnen, Kinder, Küche“ sind gefragt, sondern Vielfalt im Wohnen soll ermöglicht werden. Flexible und neutrale Grundrisse werden diesem Anspruch gerecht.

Ausstattung der Wohnung

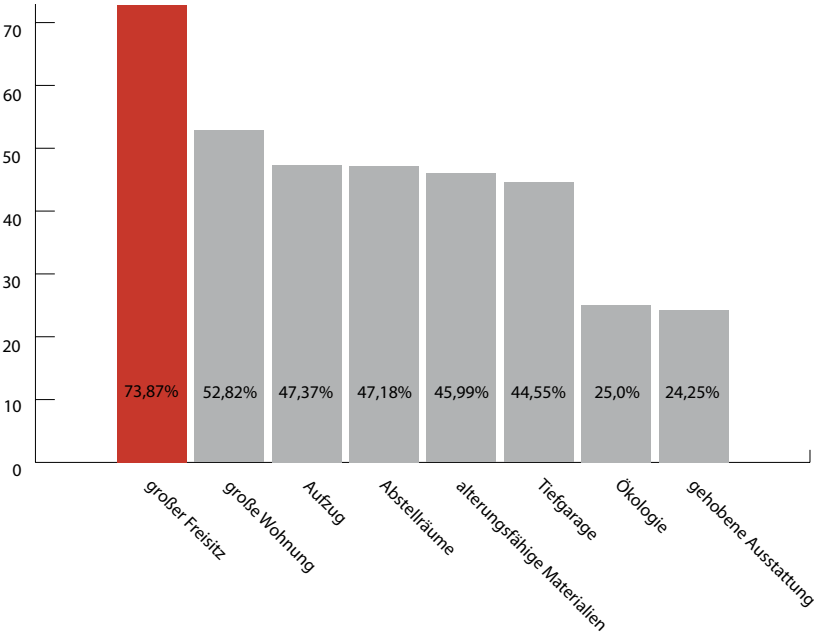
Der Ausstattungsgrad der Wohnung entscheidet wesentlich über die Akzeptanz der Wohnungssuchenden: Wohnküchen und große Küchen mit Essplatz werden statt kleiner Funktionsküchen oder innen liegender Küchen bevorzugt. Diese Küchenformen werden dem Bedürfnis nach Gemeinschaft, Kommunikation und Aufenthaltsqualität im täglichen Leben oder mit Gästen am besten gerecht. Auch bei Bädern wird ein großer Wert auf Komfort gelegt: Die Nasszelle war gestern, gefragt sind heute das natürlich belüftete und belichtete Bad.

Ein weiterer zentraler Ausstattungsaspekt sind Fassadenöffnungen: Panoramafenster oder raumhohe Verglasungen beeinflussen die Wohnqualität. Prioritäten für die Wohnausstattung haben großzügig geschnit-

tene Balkone, Terrasse oder Garten. Nur fünf Prozent der Befragten würden eine Wohnung ohne privaten Außenraum kaufen. Gehobene Ausstattung wie ein separates Gäste-WC oder ein zweites Bad sind deutlich weniger wichtig. Diese erlangen erst bei großen Wohnungen und mit zunehmendem Alter eine größere Bedeutung.

Im Ergebnis der Studie wird deutlich, dass die meisten Menschen inzwischen ihre Lebensqualität nach dem Standard ihrer Wohnsituation beurteilen. Je mehr das Wohnen den eigenen Vorstellungen entspricht, desto größer ist ihre Zufriedenheit. Ob die eigene Wohnung an den jeweiligen Lebensabschnitt angepasst ist oder ob man in einem flexiblen, mit den sich ändernden individuellen Ansprüchen der Bewohner mitwachsendem Haus lebt: Die Art und Weise des Wohnens, die Gestaltung des privaten Lebensraumes entscheidet darüber, ob man sich einem Ort zugehörig fühlt, ob man sich mit ihm verbunden fühlt. Der Erfolg der vielfach beschworenen „Renaissance der Stadt" ist auch von den Wohnkonzepten abhängig: Wohnen, Arbeiten und Leben in der Stadt muss wieder für alle Generationen attraktiv werden.

Prof. Peter Ebner hatte bis 2009 den Stiftungslehrstuhl für Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft an der Technischen Universität München inne.



Ausstattungsqualitäten von Wohnungen

Quelle
Primärerhebung zum Wohnungsmarkt in München. Erstellt vom Stiftungslehrstuhl für Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft an der Technischen Universität München im Auftrag der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt 2005.

János Brenner

Städtebauliche Aufwertung

Stadtumbau Ost und West

Die Städte – sowohl in den neuen, als auch in den alten Ländern – stehen auf Grund des wirtschaftlichen Strukturwandels, rückläufiger Bevölkerungszahlen, des Wohnungsleerstands und der veränderten Zusammensetzung der Bevölkerung zunehmend vor neuen Herausforderungen. Der Bund unterstützt Länder und Städte bei den notwendigen städtebaulichen Anpassungsstrategien durch die Förderprogramme Stadtumbau Ost (seit 2002) und Stadtumbau West (seit 2004).

Stadtumbau Ost

Das Programm Stadtumbau Ost zielt darauf ab, die Attraktivität ostdeutscher Städte und Gemeinden als Wohn- und Wirtschaftsstandorte zu stärken. Im Mittelpunkt des Programms stehen gleichermaßen Maßnahmen zum Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Wohngebäude sowie Maßnahmen zur Aufwertung von Stadtquartieren, jeweils auf Grundlage von städtebaulichen Entwicklungskonzepten. Insgesamt stehen 2,5 Milliarden Euro an Fördermitteln für die Jahre 2002 bis 2009 zur Verfügung, die von Bund, Ländern und Gemeinden bereitgestellt werden, davon allein 1 Milliarde Euro vom Bund. Seit Beginn des Programms sind 364 Gemeinden mit mehr als 820 Maßnahmen gefördert worden.

Das zentrale Ziel des Stadtumbaus Ost bestand zunächst im Rückbau leer stehender Wohnungen. Bis Ende 2007 wurden über 221.000 Wohnungen zurückgebaut und damit der Wohnungsmarkt stabilisiert. Die Leerstandsquote der kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften konnte von 16,2 Prozent im Jahr 2002 auf 10,9 Prozent Ende 2007 gesenkt werden.

Eine weitere wesentliche Intention des Stadtumbaus besteht in der Stärkung der Innenstädte durch eine qualitative Aufwertung. Das Bild vieler Städte stellt sich heute bereits attraktiver dar und trägt wesentlich zur Imageverbesserung bei. Gleichwohl kommen die gewünschten Effekte, insbesondere in den Altbauquartieren, noch nicht überall zum Tragen. Deshalb gewinnt die zweite Säule des Stadtumbaus Ost, die Aufwertung der Innenstädte und erhaltenswerter Stadtquartiere, zunehmend an Bedeutung. Dazu gehört auch der Erhalt der Bausubstanz, die das Stadtbild prägt. Die bisherige Investitionstätigkeit in diesem Bereich muss weiter fortgeführt werden, um positive Wirkungen in den innerstädtischen Altbauquartieren zu erreichen.

Für einen derartig zukunftsfähigen Stadtumbau sind die Weichen jetzt zu stellen: Nach dem durch Abriss reduzierten Plattenbaubestand gilt nunmehr die besondere Aufmerksamkeit dem historischen Baubestand. Denn die Zukunft vieler derzeit leer stehender Altbauten er-

scheint ungewiss. Rund 13.000 Altbauwohnungen, das entspricht ca. 9 Prozent aller Abrisse, sind nach der Kommunalbefragung 2006 im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost abgerissen worden. Betroffen waren zum Beispiel seit langem leer stehende Gründerzeitgebäude am Rande historischer Innenstädte. Die Vorteile innerstädtischen Wohnens werden sich jedoch langfristig angesichts der verschärften demographisch bedingten Konkurrenz der Wohnstandorte durchsetzen. Eine strategische Ausrichtung des Stadtumbaus auf die Stärkung der inneren Stadtteile ist daher erforderlich.

Perspektiven für den innerstädtischen Altbaubestand schaffen

Im Ergebnis der öffentlichen Debatte zum Erhalt und zur Stärkung innenstädtischer Altbaubestände konnte der Bund eine Wende in der Förderpolitik einleiten. Bund und Länder haben sich in der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2008 auf Neuregelungen zur künftigen Ausgestaltung des Stadtumbaus Ost geeinigt: Die Rückbauförderung von vor 1919 errichteten Gebäuden in straßenparalleler Blockrandbebauung (Vorderhäuser) oder anderen das Stadtbild prägenden Gebäuden sowie von denkmalgeschützten Gebäuden (unabhängig vom Baujahr) wird nunmehr ausgeschlossen. Der Anteil der Mittel, die für Sicherungsmaßnahmen an Altbauten bis zum Baujahr 1948 eingesetzt werden können, wird von 5 Prozent auf 15 Prozent des Finanzvolumens Stadtumbau Ost angehoben (Förderkomponente ohne Eigenanteil der Kommune).

Weitergehend eröffnet die Umwidmung der Altschuldenhilfe den Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, Altbaubestände mit stadtbildprägendem Charakter zu sanieren, statt sie abzureißen. Die Wohnungsunternehmen erhalten Sanierungsmittel anstelle der Altschuldenhilfen, wenn sie die Altbauten sanieren und somit erhalten oder veräußern. Im Veräußerungsfall ist der Entlastungsbetrag dann für Sanierungsmaßnahmen für andere, das Stadtbild prägende Altbauten zu verwenden. Die Regelung beinhaltet keine weitere Mittelbewilligung, sondern nur eine Option zur Umwidmung bereits bewilligter Altschuldenentlastung in Sanierungsmittel. Über die mögliche Wiedereinführung der Investitionszulage als wichtiges Instrument zur Stärkung der innerstädtischen Altbaubestände wird derzeit diskutiert.

Stadtumbau braucht starke Partner

Insbesondere bietet sich für Wohnungsunternehmen durch ein stärkeres Engagement in den Innenstädten – bis hin zum Kauf von Gebäuden – die Chance, ihr Portfolio zu qualifizieren und damit einen wichtigen Beitrag zur Erneuerung der Innenstädte zu leisten. Die privaten Eigentümer gehören neben der kommunal und genossenschaftlich organisierten Wohnungswirtschaft zu den zentralen Akteuren im Stadtumbau. Sie verfügen

zusammen über 40 Prozent aller Mietwohnungen in den neuen Ländern und 80 Prozent aller Altbauten in den Innenstädten. Daher beabsichtigt der Bund, private Eigentümer stärker in die städtebauliche Aufwertung einzubeziehen. In diesem Sinne hat das Bundesbauministerium ein Modellvorhaben zur Bildung von Eigentümerstandortgemeinschaften gestartet, so dass Privateigentümer einen stärkeren Stand erhalten.

Im Ergebnis der Evaluierung des Programms durch das Deutsche Institut für Urbanistik und das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik wird empfohlen, das Programm bis 2016 weiterzuführen und bis dahin weitere 200.000 bis 250.000 Wohneinheiten vom Markt zu nehmen. Künftig wird es verstärkt darum gehen, innerstädtische Altbauquartiere aufzuwerten und den Altbaubestand zu erhalten. Damit bleibt die Aufwertung der Innenstädte eine der wichtigsten Aufgaben.

Stadtumbau West

Das Programm Stadtumbau West unterstützt inzwischen über 200 Kommunen bei der Bewältigung des demographischen und wirtschaftlichen Strukturwandels. Dabei stehen innerstädtische Konversionsflächen infolge des wirtschaftlichen Wandels im Vordergrund, der die Städte neben Arbeitslosigkeit häufig auch mit leergefallenen Industriearealen konfrontiert.

Die Kernpunkte des Programms beinhalten Finanzhilfen zur Erarbeitung integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte, auf deren Basis nachhaltige städtebauliche Strukturen geschaffen werden können. Weitere Finanzhilfen dienen dazu, Stadtquartiere als Wohn- und Wirtschaftsstandort durch die Wieder- und Umnutzung von Brachflächen – insbesondere Militär- und Gewerbebrachen – aufzuwerten. Ein weiterer Förderaspekt besteht darin, die Wohngebiete der 1950er bis 1970er Jahre im Sinne zukunftsfähiger, familiengerechter und generationsübergreifender Wohnformen zu modernisieren. Dies beinhaltet auch den Rückbau wie heute in den neuen Ländern. Die Bundesfinanzhilfen betrugen in den Jahren 2004 bis 2007 insgesamt 211 Millionen Euro. Die Förderung wurde 2008 mit 58 Millionen Euro auf hohem Niveau fortgesetzt.

Chance für neue Stadtqualitäten

Für die Städte eröffnet der Stadtumbau West die Chance, neue Stadtqualitäten zu schaffen, die den geänderten Ansprüchen der Gesellschaft Rechnung tragen. Dabei stehen die Innenentwicklung der Städte, die Aufwertung und der bedarfsorientierte Umbau der Stadtquartiere im Mittelpunkt einer nachhaltigen Strategie.

Die Rückführung von brachgefallenen Liegenschaften in zentraler Lage in den Flächenkreislauf bietet zugleich Chancen für die Immobilienwirtschaft, die gemeinsam mit der Kommune sowohl an der Aufwertung mitwirken, als auch von der Erschließung der Wertpotentiale dieser Liegenschaften profitieren kann. Die qualitative Anpassung der Wohngebiete der 1950er bis 1970er Jahre kann in Zusammenarbeit mit der Gemeinde die Werthaltigkeit und Zukunftsfähigkeit der Immobilien durch moderne Grundrisszuschnitte, Sanitäranlagen und nicht zuletzt durch ein attraktiveres Wohnumfeld wesentlich verbessern.

Unterschiede und Gemeinsamkeiten der Programme Stadtumbau Ost und West

So unterschiedlich die Situation in Ost und West auch erscheint, so können Städte dennoch voneinander lernen. Beim Stadtumbau Ost steht die Bewältigung des bereits eingetretenen Strukturwandels mit dem Schwerpunkt auf Wohnungsbrachen im Vordergrund. Beim Stadtumbau West ist hingegen bei den wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen der vorsorgende Charakter typisch, um Leerstände in einer Größenordnung, wie sie in den neuen Ländern eingetreten sind, von vornherein zu vermeiden, während sich die Nachsorge beim Strukturwandel auf die Gewerbe- und Militärbrachen konzentriert.

Dabei nähern sich Aufgaben und Instrumente im Stadtumbau Ost und West einander an. Wesentlich ist eine integrierte, gesamtstädtische Entwicklungsstrategie – hier kann der Westen vom Osten lernen –, unter anderem durch Erarbeitung integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte. Gleichermaßen gilt für beide Programme, dass die Förderinstrumente zielgerichtet und ressortübergreifend gebündelt werden müssen. Als positiv hat sich erwiesen, alle maßgeblichen Akteure vor Ort frühzeitig in den Stadtumbau einzubeziehen, insbesondere die Wohnungswirtschaft und die privaten Eigentümer, die Träger der technischen und sozialen Infrastruktur, die Wirtschaft sowie Verbände und Initiativen vor Ort. Neue städtebauliche Instrumente wie Stadtumbauverträge, städtebauliche Entwicklungskonzepte, Standortgemeinschaften müssen dabei offensiv genutzt und erprobt werden – hier können Stadtumbau Ost und West voneinander lernen.

Prof. Dr. János Brenner ist Baudirektor im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Stadtplaner AKB und Honorarprofessor an der Technischen Universität Budapest.

Wohnkonzepte für morgen

Aegidienhof Lübeck

Architekten
Rainer Steffens / Sigrid Meyer / Stefan Franck; Meyer Steffens Architekten und Stadtplaner BDA mit Stefan Franck (Häuser 4 - 7 Architekturbüro Sigrid Morawe-Krüger)

Planungszeitraum
1998 - 2003

Ort
Lübeck

Bauherren
Baugemeinschaft Aegidienhof Eigentümergesellschaft bRmbH, bestehend aus 62 Einzelbauherren

Konzept
Gemeinsam leben! Das bedeutet nicht nur, mit anderen Menschen unter einem Dach zu wohnen, sondern einen Raum zu schaffen, in dem Gemeinschaft gelebt werden kann, der differenzierte Wohnformen für unterschiedliche Anforderungen anbietet und Platz zum Arbeiten hat. In der Lübecker Altstadt ist mit dem Umbau und der Sanierung mehrerer denkmalgeschützter Häuser das größte soziale Wohnprojekt Schleswig-Holsteins entstanden. Ohne „Investor“ haben sich Bürger zu einer Baugemeinschaft zusammengeschlossen, um ein Stück Lübecker Altstadt zu erhalten und wieder zum Leben zu erwecken. Der Aegidienhof bietet Jung und Alt, Alleinstehenden und Familien mit unterschiedlichen Einkommen einen „Lebensort“.

Besonderheiten des Projekts
Um einen großen Innenhof gruppieren sich zwölf denkmalgeschützte Häuser aus sieben Jahrhunderten. In diesem Ensemble sind 48 individuell geplante Eigentums- und Mietwohnungen, 17 Büros, Praxen, Ateliers, ein Café und Gemeinschaftseinrichtungen mit einer Wohn- und Nutzfläche von 4.600 Quadratmetern entstanden. Die Wohnungen haben unterschiedliche

Zuschnitte mit Größen zwischen 28 bis 168 Quadratmetern und Grundrisse, die sich für betreutes Wohnen oder für Menschen mit Behinderungen eignen. Die Werkstätten, Büros, Praxen und das Café, das an die „Lebenshilfe“ vermietet wird, bieten über 40 Arbeitsplätze.

Beim Umbau der Anlage wurde die Substanz der Baudenkmale besonders berücksichtigt. Gleichzeitig setzten die Architekten ein ökologisches und energetisches Konzept um – beispielsweise mit einer erhöhten Wärmedämmung und der Verwendung umweltverträglicher Materialien.

Mit der Gründung des Vereins Aegidienhof e. V. wird die gemeinnützige Arbeit auch in das umliegende Viertel getragen. Der Aegidienhof bietet einen Ort für die soziale Stadtteilarbeit und veranstaltet ein vielfältiges Kulturprogramm.

Rahmenbedingungen

Für die Umsetzung des Projekts wurden zehn Baugruppen gegründet, die als individuelle Bauherren oder Bauherren für Gemeinschaftsanlagen agierten. Die Betreuung der Zahlungsabwicklung übernahmen Baubetreuer und Treuhänder. Die Kosten belaufen sich auf 1.700 bis 2.600 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

Holzhaus Esmarchstraße

Architekten
Tom Kaden / Tom Klingbeil, Kaden Klingbeil Architekten, Berlin

Bauherr
Baugruppe e3 Gbr, Berlin

Jahr der Fertigstellung
2008

Ort
Berlin, Prenzlauer Berg

Bewohnerstruktur
Selbstnutzer, junge Familien, sieben Wohnparteien

Konzept
Baugruppen können durch eine planerische Beteiligung der Bauherren individuelle Wohnbedürfnisse erfüllen – wie die Baugruppe e3: Das Holzhaus in der Esmarchstraße wurde für ein familienfreundliches sowie gemeinschaftliches Wohnen in der Innenstadt unter dem Aspekt maximaler Umweltschonung und Nachhaltigkeit konzipiert. Als Ergänzung der städtischen Struktur entstand das Haus in einer Baulücke. Den

sieben jungen Familien bietet das Gebäude mit zahlreichen Gemeinschaftsflächen, individuell gestalteten Grundrissen und einem ökologischen Energiekonzept alle Vorteile modernen Wohnens.

Besonderheiten des Projekts

Das 22 Meter hohe Gebäude ist das erste siebengeschossige Wohnhaus in Holzkonstruktion in Europa. Holz als erneuerbare, stetig nachwachsende und CO_2-neutrale Ressource verfügt über hervorragende wärmetechnische Eigenschaften. Durch einen hohen Vorfertigungsgrad waren nur sehr kurze Bauzeiten notwendig: Acht Wochen für den Rohbau, Einzug nach neun Monaten Bauzeit. Der Primärenergieaufwand des Rohbaus e3 liegt bei etwa 30 Prozent eines traditionellen Stahlbeton- oder Ziegelrohbaus.

Bestandteil des durchdachten Brandschutzkonzeptes ist das vom Wohnhaus abgerückte Betontreppenhaus, das zudem die Belichtung der Wohnungen von drei Seiten ermöglicht. Da keine tragenden Wände im Innern benötigt werden, sind Wohnungsgrundrisse mit sehr variabler Auslegung möglich.

Rahmenbedingungen

Planungsfreiheit, Kostenersparnis und bewusste Gestaltung eines sozialen nachbarschaftlichen Netzwerks sind die größten Vorteile des Bauens in der Gemeinschaft. Kommunen und Wohnungswirtschaft können diesen Mehrwert für alle durch die Bereitstellung von Grundstücken, die Entwicklung von Kooperationsmodellen mit Vereinen und Baugemeinschaften oder die Vergabe von Hausmietverträgen fördern.

Wohnen an der Stadtmauer

Ort
Bad Langensalza

Eigentümer
private Eigenheimbesitzer

Konzept
Für die Belebung von Stadtkernen braucht man attraktive Wohnmöglichkeiten im Zentrum – insbesondere für junge Familien. In Bad Langensalza sind in der historischen Altstadt Wohnhäuser entstanden, die sich der weitgehend unter Denkmalschutz stehenden Altstadt einfügen und gleichzeitig zu einer lebendigen Quartiers-

Architekten
Antje Osterwold / Matthias Schmidt, EXP!ANDER Architekten, Weimar

Bauherr
Stadt Bad Langensalza

Jahr der Fertigstellung
2008

entwicklung beitragen. Die Neubauten dienen der Wiederbelebung eines 2,3 Hektar großen brachgefallenen Fabrikgeländes an der historischen Stadtmauer.

Besonderheiten des Projekts

Die 15 freistehenden, blockartigen, zwei- und dreigeschossigen Einfamilienhäuser richten sich an der städtischen Struktur aus. Ihre stadtbauliche Komposition lässt ein gutes Verhältnis von Bebauung und Freiraum entstehen.

Jedem Haus wird eine annähernd gleichgroße Parzelle als privater Garten zugeordnet, der von Mauern mit Holzlamellen und Hecken beschirmt wird. Die Freiräume wandeln sich vom öffentlichen Anger mit Aufenthaltsqualität über den gemeinschaftlichen Wohnhof zum Hausgarten. Schmale Wege erschließen die Häuser rückseitig. Das Konzept der gemeinschaftlichen Höfe fördert das gemeinsame Leben in der Nachbarschaft.

Alle Gebäudetypen haben flexible Raumgrößen und Grundrissgestaltungen. Möglich sind Wohnflächen von 130 bis 200 Quadratmetern, die erweiterbar und anpassungsfähig sind – beispielsweise für Mehrgenerationenhaushalte oder die Integration gewerblicher Nutzungen.

Urbane Einfamilienhäuser

Architekt
Thoralf Niehus / Dieter Hertrampf; Hertrampf · Niehus Architekten BDA, Leipzig

Bauherren
Leipziger Selbstnutzer

Jahr der Fertigstellung
2004 – 2006

Ort
Leipzig-Connewitz, Pfeffingerstraße 10 – 14

Bewohnerstruktur
fünf Familien

Konzept
Stadtumbau darf sich nicht nur auf Abriss und Umnutzung begrenzen, sondern soll auch durch neue, familiengerechte Wohnformen die Stadt als Lebensort attraktiv gestalten. Bezahlbare Eigenheime in Innenstadtlage haben den Vorteil eines zentral gelegenen Wohnumfeldes mit guter Infrastruktur. Als Gegenentwurf zur Abwanderung von Baulandsuchenden ins Umland und zur Nachverdichtung in der Leipziger Innenstadt haben die Architekten aus Eigeninitiative moderne Eigenheime als innerstädtische Blockrandbebauung entwickelt.

Besonderheiten des Projekts
Das Projekt bietet eine urbane Lösung für das Einfamilienhaus im Kostenbereich von 240.000 bis 270.000 Euro inklusive Grundstück. Die zwei- bis dreigeschossigen Bauten sind eine Variante des Gartenhofhauses. Dieser Haustypus vereint den Wunsch nach Privatsphäre der Bewohner mit einer hohen Flächenausnutzung auf den nur

187 bis 240 Quadratmeter großen Grundstücken. So bleibt sogar die innerstädtische Lage finanzierbar. Die von Norden erschlossenen Häuser haben ein Hauptgebäude und einen holzverkleideten Anbau, der einen Abstellraum und die Garage aufnimmt. Darüber befindet sich eine Dachterrasse, die durch eine Sichtschutzwand von der Straße abgeschirmt wird. Die von der Südseite erschlossenen Häuser werden über den Hof betreten.

Alle Räume sind mit großen Fenstern zum 50 – 90 Quadratmeter großen Gartenhof ausgerichtet und ermöglichen so eine intime Atmosphäre auch in der Innenstadt. Die Häuser verfügen über eine Wohnfläche von 140 bis 180 Quadratmeter.

Rahmenbedingungen

Das Projekt wurde von der „Selbstnutzerinitiative“ des Amts für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW) der Stadt Leipzig unterstützt, die Eigenheimgründern Alternativen zur Umlandsabwanderung bietet und ideell Angebote zur Wohneigentumsbildung in der Stadt fördert.

SeniorInnenparadies Südstadt 2030

Initiatoren
Initiative Südstadt 2030; Stephan Goerner, Architekt

Zieljahr
2030

Ort
Köln, Mainzer Straße

Konzept
Das Wohnen in der Innenstadt bietet für ältere Menschen viele Möglichkeiten, um am lebendigen urbanen Leben teilzuhaben. Für ältere Menschen nimmt die Bedeutung sozialer Gemeinschaften im verwurzelten Wohnumfeld mit dem Alter zu, doch die Anforderungen an die eigene Wohnsituation verändern sich. Insbesondere der innerstädtische Altbaubestand bietet selten altengerechte oder veränderbare Wohnräume.

Die Initiative „Südstadt 2030“ macht mit der Vision „SeniorInnenparadies 2030“ am Beispiel der Mainzer Straße in der Kölner Südstadt auf die sich wandelnden Wohnbedürfnisse im Alter aufmerksam.

Besonderheiten des Projekts
Angesichts der demographischen Entwicklung fragt die Initiative: Braucht das Wohnen für SeniorInnen besondere Bedingungen? Wie entstehen lebenswerte und lebendige Stadtquartiere für alle? Welche Wohnformen benötigen wir in 20 Jahren?

Die Vision der Initiative Südstadt 2030 skizziert ein lebendiges Gründerzeit-Quartier mit flexiblen Wohnräumen für seine alternden und gealterten Bewohner, das sich mit den wandelnden Wohnbedürfnissen der verschiedenen Lebensphasen verändert.

Neben dem barrierefreien Wohnen im Alter stellt die Initiative in den Mittelpunkt der Diskussion, wie in einem solchen Viertel nachbarschaftlich gelebt werden und wie der öffentliche Raum in dieses gemeinschaftliche Leben einbezogen werden kann.

Mit Ausstellungen, Installationen, Aktionen und Diskussionsveranstaltungen trägt die Initiative ihre Forderungen in die Öffentlichkeit, um Bürger und Politik für die zukünftigen Herausforderungen der Städte aufmerksam zu machen. Sie fordert öffentliche Flächen zur eigenverantwortlichen Nutzung der Anwohner und die Entfernung von Barrieren durch Umbaumaßnahmen bei 30 Prozent der bestehenden Wohnungen und Gebäude. Staatliche und kommunale Gelder sollen für die Bildung von Lebens- und Arbeitsgemeinschaften eingesetzt werden. Darüber hinaus bieten die Kommunen Objekte, aber auch Planungs-, Finanzierungs- und Organisationshilfe an. Kommunaler Wohnungsbestand soll gesichert oder sogar zurückgekauft werden, um neben alten Menschen auch Einkommensschwachen und jungen Familien das Wohnen in der Stadt zu ermöglichen.

Lübbenaubrücke

Initiatoren
WIS - Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH, GWG - Gemeinschaftliche Wohnungsbaugenossenschaft der Spreewaldstadt Lübbenau e.G., Stadt Lübbenau/Spreewald

Bau- und Laufzeit
seit 1999

Ort
Stadt Lübbenau/Spreewald

Konzept
Stadtumbau ist ein „Gemeinschaftsprojekt", das gelingen kann, wenn sich verschiedene Akteure zusammenschließen und die Bürger aktiv in den Prozess einbezogen werden. Das Kooperationsprojekt Lübbenaubrücke der Stadt Lübbenau im Spreewald verbindet die Maßnahmen des Stadtumbaus mit Aktionen des Stadtmarketings und der Bürgerbeteiligung. Mit diesem übergreifenden Konzept und einem differenzierten Wohnangebot und -umfeld entsteht ein Standort mit hoher Lebensqualität.

Maßnahmen des Projekts
Zu den städtebaulichen Maßnahmen in Lübbenau gehört neben dem Abriss von Plattenbauten der Neubau von Wohnbauten, die das vorhandene Angebot ergänzen und die Stadtstruktur verdichten. Um den vorhandenen Gebäudebestand zu erhalten und aufzuwerten, werden unter anderem Grundrisse verändert

und Wohnungen auf die Bedürfnisse alter Menschen zugeschnitten, barrierefrei gemacht und für die Nutzung alternativer Energien hergerichtet.

Koordiniert werden alle Maßnahmen vom Projektbüro Lübbenaubrücke. Dieses entwickelt Konzepte, initiiert Veranstaltungen, übernimmt die Abstimmung aller Beteiligten und vermittelt das neue Stadtimage Bewohnern und Öffentlichkeit.

Im Zuge des Projekts entwickelte das Büro – in Zusammenarbeit mit engagierten Bürgern – Kunstprojekte im öffentlichen Raum, ein Bürgerbüro, Bürgertreffs, Arbeitsgruppen, Pläne für Spielplätze und sogar einen Freizeitführer für Jugendliche.

Kommunale Wohnungspolitik

Initiator
Stadt Halle (Saale), Stadtplanungsamt

Planungszeitraum:
seit 2005

Ort
Halle (Saale)

Konzept
Veränderte Wohnansprüche stellen Kommunen und Wohnungswirtschaft vor neue Herausforderungen: trotz des Leerstands in vielen ostdeutschen Städten, der sich auf Alt- wie Neubaubestände, auf Stadtkerne wie auf Gebiete am Rand der Stadt verteilt, fehlt oft ein Angebot, das heutigen Vorstellungen vom Wohnen entspricht. Die Bedürfnisse von Familien, Singles, Senioren und Haushalten mit niedrigem Einkommen werden mit den bestehenden Möglichkeiten nicht vollständig erfüllt. Die Hallenser Wohnungspolitik zielt daher darauf ab, Wohnraum in der Innenstadt und im denkmalgeschützten Altbaubestand zu verbessern und in allen Quartieren preiswerte Mietwohnungen zu erhalten. Diese Ansätze sind in ein Wohnraumversorgungskonzept eingebettet, das aktuelle wohnungs- und städtebauliche Anforderungen auch konzeptionell bewältigen soll:

Das Hallenser Wohnraumversorgungskonzept besteht aus einer systematischen Analysephase und einer daraus resultierenden Strategie- und Maßnahmenplanung. Aufbauend auf einer qualitativen Bestands- und Bedarfserhebung werden

programmatische Schwerpunkte für die kommunale Wohnungspolitik benannt, die in Zusammenarbeit von Kommune und Wohnungswirtschaft mit konkreten Strategien und Projekten umgesetzt werden.

Das ressortübergreifend erstellte Konzept der Stadt Halle orientiert sich am Modell der europäischen Stadt mit ihrer verdichteten Struktur: Abrisse erfolgen weitgehend nur in Plattenbausiedlungen (Rückbau von der Stadtkante nach innen). So wird der Bedarf an innerstädtischen Wohnungen geweckt. Im Stadtkern selbst stehen der Erhalt und die Reparatur der historischen Stadtstruktur im Vordergrund – die Neubebauung innerstädtischer Brachen dient der Verdichtung der urbanen Struktur.

Die Stadt will auf diese Weise suburbanisierungsgefährdete Schichten an die Stadt binden, den Rückzug in die Stadt fördern und die Wohneigentumsbildung in der Kernstadt steigern.

Lesezeichen für Salbke

Architekten / Initiatoren
Stefan Rettich, KARO architekten, Leipzig; Sabine Eling-Saalmann, Architektur+Netzwerk, Magdeburg

Projektträger
Landeshauptstadt Magdeburg; Bürgerverein Fermersleben, Salbke, Westerhüsen e.V.

Projektförderung
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung / BMVBS

Projektlaufzeit
seit 2005, Grundsteinlegung Dezember 2008, Fertigstellung Juni 2009

Ort
Magdeburg, Stadtteil Salbke

Konzept
Die Aufwertung eines Ortsteils gelingt nicht allein durch architektonische Maßnahmen. Lebendig wird ein urbaner Lebensraum, wenn sich soziale Beziehungen bilden. In Salbke, einem von Schrumpfungsprozessen bedrohten Stadtteil Magdeburgs, wurde mit diesem Ziel ein städtebauliches Experiment durchgeführt: Für zwei Tage errichteten KARO architekten zusammen mit Architektur+Netzwerk auf der Brachfläche der ehemaligen Bücherei eine Freiluftbibliothek. Die überwältigende Resonanz auf das Projekt führt nun zur dauerhaften Umsetzung der Bibliothek.

Verlauf des Projekts
Die Architekten erbauten für ein Wochenende auf der Brachfläche der Anfang der 1980er Jahre abgerissenen Bibliothek eine temporäre Installation aus 1.000 Bierkästen und 500 gespendeten Büchern. Bürger des

Stadtteils haben das Projekt anschließend fortgeführt und in einer ehemaligen Bäckerei – in unmittelbarer Nähe des alten Standorts – eine „Bürgerbibliothek" eingerichtet, die bis zur Realisierung des Baus auch als nachbarschaftlicher Treffpunkt dient. Insgesamt verfügt die Bibliothek heute über einen Bestand von 25.000 Büchern.

Im Rahmen eines Workshops wurden die Bürger am Planungsprozess des Bauvorhabens beteiligt. Sie entschieden, dass entsprechend der Bierkisten-Installation ein Recycling-Material für die Hülle der neuen Freiluftbibliothek eingesetzt werden soll: das Fassadensystem eines ehemaligen Horten-Kaufhauses aus Aluminium-Modulen.

Aus mehr als 100 bundesweiten Bewerbungen wurde das Projekt „Lesezeichen für Salbke" als eines von sieben Modellvorhaben ausgewählt, die im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere" des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung gefördert und ab Dezember 2008 realisiert werden. Die Fertigstellung ist für Juni 2009 geplant.

„Lesezeichen für Salbke" wurde auf der Architektur-Biennale 2008 in Venedig vorgestellt.

Impressum/Bildnachweis

Herausgeber: Bund Deutscher Architekten BDA

Konzept: Dr. Olaf Bahner, Andreas Denk, Kristina Eschler

Texte: Dr. Olaf Bahner, Andreas Denk, Kristina Eschler, David Kasparek

Abbildungen: S. 13-16, 27-29: David Kasparek; S.20 -25: Walter Stamm-Teske; S. 32, 1. v. l., 3. v. l., S. 33, 1. v. l., 3. v. l.: steffens meyer frank, Lübeck; S. 32, 2. v. l. : Thomas Radbruch, Lübeck; S. 33, 2. v. l. : Sebastian Büttner, Lübeck; S. 34-35: Kaden Klingbeil Architekten, Berlin; S. 36 1. v. l.: Matthias Schmidt, Weimar; S. 36 2. v. l. und S. 37 2. v. l.: Osterwold + Schmidt, archimetrix, Weimar; S. 37 1. v. l.: Bildwerk Miltzow, Weimar; S. 38-39: Frank-Heinrich Müller, Leipzig; S. 40-41: Stephan Goerner, Köln; S. 42-43: Projektbüro Lübbenaubrücke, Potsdam; S. 44, S. 45, 2. v. l.: Stadtplanungsamt, Stadt Halle (Saale); S. 45, 1. v. l.: Thomas Ziegler, Halle (Saale); S. 45, 3. v. l.: Markus Scholz, HWG mbH; S. 46-47: KARO*

Layout: jo.seibt kommunikationsdesign, Leverkusen

Satz: Daniel Hubert, David Kasparek

Druck: Rasch, Bramsche

Berlin 2009

Das Projekt wurde im Rahmen der Initiative „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung finanziell gefördert.

Bund Deutscher Architekten BDA

Initiative
kostengünstig
qualitätsbewusst
Bauen
umweltgerecht
innovativ
bezahlbar