

# Bauen und Wohnen in der Zukunft

## Zwischen Landflucht und Stadterneuerung



Das Einfamilienhaus im Grünen ist kein Wohnmodell der Zukunft mehr.

Foto: fotolia/alotofpeople

Man muss diese Baukunst einfach erwähnen, auch wenn es sich bei diesem spektakulären Aufbau um Büroflächen, nicht um Wohnraum handelt. Am Anfang ging es um Platzmangel und um Raumgewinn, um historische Umwidmung und am Ende stand da – das Port House in Antwerpen. Das Port House sollte eines jener Probleme lösen, das jede wachsende Organisation irgendwann trifft: Die Hafengesellschaft von Antwerpen wollte endlich alle Mitarbeiter an einem Ort zusammen arbeiten lassen und nicht über die Stadt verteilen. Dafür musste ein angemessenes Gebäude gefunden werden. Als Grundlage diente schließlich die historische Feuerwache von 1926. Natürlich ist sie denkmalgeschützt. Keine der vier historischen Fassaden durfte verstellt werden. Deshalb entschied man sich für eine schwebende Lösung mit markanter, abstandhaltender Trägerkonstruktion. Innen gibt es auf fünf Etagen viel Tageslicht für eine öffentliche Bibliothek mit Leseraum, Konferenzräume, ein Auditorium und ein Restaurant. Fast überflüssig zu erwähnen, wer für das „Diamond Ship“,

wie es Marc Van Peel, Präsident der Hafengesellschaft von Antwerpen taufte, verantwortlich zeichnet: Es sind die Architekten der kürzlich verstorbenen Zaha Hadid. Die New York Times druckte eine Lobeshymne auf die kreative Lösung und verstand es als steingewordenen Nachruf auf die in diesem Jahr überraschend verstorbene Raum-Gestalterin (The New York Times International Weekly, 14. Oktober 2016).

Viele Fragen, das Bauen der Zukunft betreffend, stehen im Raum. Wie werden wir leben? Und wo? Wer kann das noch bezahlen, das Wohnen der Zukunft? Ist Wohnraum Wohn-Raum, oder nur ein Invest, für Rentenkassen und Fondsmanager? Ein Geschäft als Korrektiv für Zeiten des Niedrigzinses. Wir fragen weiter: Was ist eigentlich stimmig, an den zugrunde liegenden Fakten unserer Überlegungen? Fehlen zum Beispiel wirklich bereits jetzt in Ballungsgebieten rund 770.000 Wohneinheiten, wie das Pestel-Institut 2015 in einer Studie vorgerechnet hat? „Von diesen neu zu bauenden Wohneinheiten

müssten 80.000 preisgebundene Sozialwohnungen sein. In diesem Jahr werden 260.000 Wohnungen fertig, davon 120.000 Mietwohnungen – es fehlten damit 140.000 Wohnungen.“

Und da sind die Folgen des Anstiegs der Bevölkerung durch Flüchtlinge nicht berücksichtigt: Der Autor der Studie, Matthias Günther, ging 2015 von einer Netto-Zuwanderung von einer Million Menschen aus – rund 300.000 EU-Arbeitsmigranten und 700.000 Asylbewerber. Günther geht weiter in seinen Schlussfolgerungen: Der soziale Wohnungsbau in Deutschland für Geringverdienende und sozial bedürftige Menschen müsse vorangetrieben werden. Neben den 80.000 benötigten Sozialwohnungen (6 Euro pro Quadratmeter) würden 60.000 Einheiten im bezahlbaren Wohnungsbau (7,50 Euro pro Quadratmeter) gebraucht.

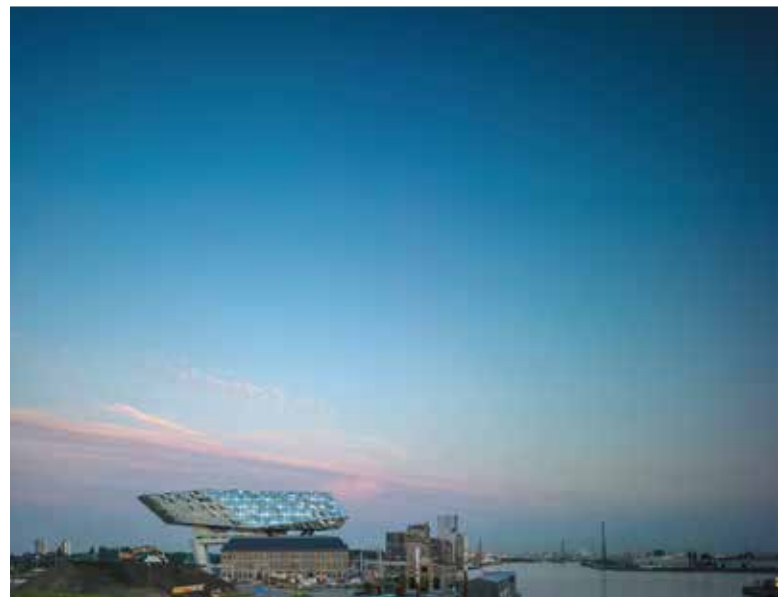
Dabei fehlt es – nur nebenbei – ganz sicher nicht nur an Wohnraum: „Die Verkehrsinfrastruktur in Deutschland und seinen Städten ist an vielen Stellen notleidend. ... Schon heute fehlen zur Instandhaltung von kommunalen Verkehrswegen sowie beim Öffentlichen Personennahverkehr jährlich mindestens 2,7 Milliarden Euro. Allein für Brücken müssten jährlich etwa 1 Milliarde Euro investiert werden“, steht in einer aktuellen Verlautbarung des Deutschen Städtetages.

### Leben wir in einem Notstandsgebiet? In dem es an allem fehlt?

Woran es ganz sicher mangelt, ist Platz zum Bauen. Zwölf Prozent der bayerischen Fläche ist bedeckt. Täglich werden mehr als 13 Hektar freies Land „umgewidmet“, bebaut, in Verkehrswege verwandelt, nachhaltig versiegelt. Die Städte selbst weisen kaum noch freie Grundstücke auf. Verdichtung geschieht jetzt in den sogenannten Speckgürteln – obwohl gleichzeitig die Landbevölkerung zunimmt und dafür die Einwohnerzahlen der beliebten Städte jährlich steigen. Im Nord-Osten Nürnbergs, rund um Heroldsberg wachsen ungebremst neue Gewerbegebiete, wie der Autor der Nürnberger Nachrichten, Horst Auer beklagt (NN Wirtschaft, 22. Oktober 2016). Doch Heroldsbergs Bürgermeister weist mit dem Finger weit weg: „Schauen Sie sich den Aischgrund an. Unser Projekt ist dagegen harmlos“. Der Aischgrund, ein altes fränkisches Naturidyll, ist zergliedert, rund um das 13.000 Einwohner-Städtchen Höchstadt an der Aisch reiht sich ein Gewerbegebiet, ein

ZHA Port House Antwerp exterior

Fotos: Tim Fisher







Hochhaus Tour Bois-le-Prêtre, Paris.

Foto: Frédéric Druot Architecture

Einkaufszentrum ans nächste. Wird das alles gebraucht oder nur gebaut?

In diese Diskussion hinein hat der Architekt und Betriebswirt Daniel Fuhrhop eine provokante Streitschrift geschrieben: „Verbietet das Bauen“, heißt die Polemik, die neben überraschenden Zahlenspielen auch Ansätze für ein anderes Bauen bietet. Dem vermeintlichen Mangel von Wohnraum setzt Fuhrhop eigene Zahlen entgegen: „Genau wie vor 20 Jahren leben auch heute gut achtzig Millionen Menschen in Deutschland. ... während dieser Zeit stieg die Zahl der Wohnungen von 35 auf 41 Millionen. Wir bauten genug Wohnungen um darin sämtliche Niederländer unterzubringen.“ (Daniel Fuhrhop. *Verbietet das Bauen*. Eine Streitschrift. S. 21). Die Ursache: Die Menschen beanspruchen einfach mehr Raum für sich, immer mehr Single-Haushalte leben in relativ großen Wohnungen. Unter den Gründen für vieles Bauen listet Fuhrhop auch solche auf, die bedenklich stimmen. Systematisch würden Menschen Eigenheime aufgedrängt, die sich

das eigentlich nicht leisten können. Als europäisches Musterland dieser Fehlentwicklung gilt Spanien, wo 2007 mehr Wohnungen gebaut wurden, als in Deutschland, Frankreich und Italien zusammen. Bis heute hat sich Spanien nicht von dieser Immobilienblase erholt.

Besonders das „Haus oder die Siedlung im Grünen“ hält Fuhrhop unter den neuen Umständen für eine nicht zu Ende gedachte Illusion: Vater, Mutter, Kinder pendeln täglich in die Stadt und zurück. Die gesparte Energiebilanz im neuen Öko-Haus wird durch tägliche Wege mehrfach zunichte gemacht. Nicht nur die individuelle Ökobilanz, auch die Kostenrechnung geht nicht auf. Er wird bei solchen Überlegungen von anderen Experten unterstützt: Gerhard Matzig, Architekt, Politologe, Jurist und Stadtentwicklungsexperte der Süddeutschen Zeitung hat erst kürzlich seinen Nachruf auf das Eigenheim verfasst: „Vier Wände und ein Todesfall“ (SZ vom 22./23. Oktober): „Ökologisch sind Einfamilienhäuser, egal wie gut man sie dämmt, per se ein Problem: Sie brauchen Boden,



Vor dem Umbau.

Foto: Frédéric Druot Architecture

Decke und vier Wände – das ist in der Regel viel Aufwand für wenige Menschen.“ Junge Stadtbewohner von heute, mobil, international orientiert, gut ausgebildete Weltbürger, liefern ihm ein weiteres Argument für neues Wohnen, anderes Bauen: „In den Städten kann es schon räumlich nicht viele Einfamilienhäuser geben. Dort ist das Wohnen im Geschosswohnungsbau nahezu alternativlos. Ganz abgesehen davon, dass jüngere Menschen gerne mobil sind – was man von ‚Immobilien‘ nicht sagen kann. Die Hipster ‚sharen‘ auch lieber, als dass sie Eigentum um jeden Preis bilden wollen. Und eine alte Form der angesagten Sharing-Economy ist was? Die Miete.“

Ein weiterer Trend, auf den Fuhrhop mit dem kritischen Finger zeigt, ist die Entscheidung vieler Jüngerer in „Schwarmstädte“ zu ziehen. Ganze Landstriche würden entvölkert, um vermeintlich attraktive Viertel in den Städten, wie München-Haidhausen, Hamburg-St. Pauli oder Berlin-Friedrichshain zu gentrifizieren. Zurück bleiben entvölkerte Stadt-

viertel und Landstriche. Die Schriftstellerin Juli Zeh, jüngst von Berlin in einen 350-Einwohner-Ort in Brandenburg gezogen, hält die Landflucht für ein vorübergehendes Phänomen: „Die Bewegung in die Städte ist mehr aus der Not heraus geboren, als aus urbaner Euphorie. Langfristig könnte es durchaus sein, dass die Dörfer an Bedeutung gewinnen. Die Prognosen sind ja, dass unzählige Jobs wegen der Digitalisierung verloren gehen ... Viele Menschen werden in Zukunft von zu Hause aus arbeiten – oder gar nicht. Dann wird sich zeigen, wo die Leute wirklich leben wollen und ob nicht eher eine Enturbanisierung stattfindet“, gibt die Juristin zu bedenken (Beilage „Plan W“, am 24. Mai 2016, Süddeutsche Zeitung). Für Zeh ist Stadtleben auch ein Synonym von Selbstentfremdung: „Die Sehnsucht nach dem Land ist der Soundtrack zum Burnout. Die Leute fühlen sich in ihren Existenzen überfordert, aber nicht, weil der Stress tatsächlich so groß wäre, sondern weil ihnen eine Art Möglichkeitsmanagement fehlt. Wir leben mit einem Maß an Freiheit, für das wir nicht gebaut sind“, folgert sie. Zehs Wunsch für eine lebenswerte Stadt: „Wir brauchen dringend wieder mehr öffentlichen Raum ... damit dort wieder echtes Leben stattfindet. Wir sind dazu übergegangen, öffentliche Räume durchzuregulieren, als wären sie Flughäfen.“

... Es gibt Spielplätze für Kinder, Hundewiesen für Hunde, Bürgersteige für Fußgänger, Radwege für Fahrräder ... Aber wir würden leichter zueinander finden, wenn es Flächen gäbe, auf denen wir einfach Mensch sein können, uns auf den Boden setzen, Picknick machen, ein Bier trinken oder ein Gemüsebeet errichten.“

Freie Flächen in den Städten gehören zu den raren Gütern. Dabei müssten doch angeblich „825.000 Mietwohnungen innerhalb von fünf Jahren neu gebaut werden“, schreibt Fuhrholz. Und relativiert gleich wieder: Die meisten entstehenden Neubauten seien teure Wohnungen, es fehle aber an bezahlbarem Wohnraum. Doch stimmen diese pauschalen Zuweisungen überhaupt? Das Immobilienportal Immowelt hat die Kaufpreise für Wohnungen in deutschen Städten ab 2006 untersucht und innerhalb von fünf Jahren einen Anstieg um 25 Prozent festgestellt. Doch diese Behauptung vom immer teureren Wohnraum, die wir fast täglich hören oder lesen, zieht Fuhrhop grundsätzlich in Zweifel: Es fehle an einer Gesamtbilanz: „In fetten roten Zahlen setzte die Süddeutsche Zeitung dramatische Steigerungen neben Städtenamen: +18 für Berlin, +22 in Hamburg; 25+ und +26 für Oldenburg und Trier. Doch

in der Grafik fehle etwas: die -25 für Wuppertal, die -35 für Krefeld.“ Insgesamt seien in 47 von 80 untersuchten Orten die Kaufpreise für Wohneigentum gesunken. Aus dem Faktum, dass der Wohnungsnot einerseits ein Leerstand andererseits gegenübersteht, leitet Fuhrhop seine provokante These ab: Neubauten reduzieren. Stattdessen: Umbau, umfunktionieren, neu orientieren: Für diese These sieht er überall Beispiele:

Auf der Architektur Biennale in Venedig 2012 macht er den Trend zum Umbau fest: Ein markantes Beispiel ist der Wohnturm „Bois le Prêtre“ in Paris, erweitert durch eine zweite Hülle, so dass in jedem Geschoss die Wohnungen durch Balkone und Wintergärten wuchsen. Die in Nürnberg geborene, in Berlin arbeitende Architekturkritikerin Doris Kleilein schrieb zu dem Projekt: „Alles ist besser als die Tabula rasa“ könnte man die Thesen der Pariser Architekten zusammenfassen, ein Plädoyer gegen den voreiligen Ersatz der Großwohnungsbauten durch Town Houses oder Blockrandbebauung...

Man könne, so die Architekten, die ungeliebten Siedlungen mit wenigen Maßnahmen so umbauen, dass größere Wohnungen, neue Typologien und Serviceeinrichtungen in den zeittypisch überdimensionierten Erschließungszonen entstehen. Ein Freiraum tut sich auf“. (www.archplus.net vom 5.2.2013). Und weiter: „Die Architekten Frédéric Druot und Lacaton & Vassal unterzogen das schon vor dem Abriss stehende Gebäude einer grundlegenden Sanierung: Mit vorgesetzten Wintergärten und Balkonen vergrößerten sie die Wohnungen und senkten den Energiebedarf; die Mieten blieben dennoch unverändert niedrig und die Mieter konnten während der Bauzeit in ihren Wohnungen bleiben“. Dieses Konzept könnte für Architekten, Stadtplaner, Denkmalschützer, Entwickler und Politiker Modell für eine der größten baulichen Herausforderungen der Gegenwart sein: die energetische und soziale Rehabilitation des Massenwohnungsbaus der 60er und 70er Jahre.

Ein weiteres Beispiel von der Biennale: Der Architekt Arno Brandhuber hat in Krampnitz bei Potsdam eine „eher hässliche Fabrik für Unterwäsche aus DDR Zeiten stehen gelassen“. „Beim Umbau des Stofflagers des VEB Obertrikotagen „Ernst Lück“ am Krampnitzsee, südwestlich von Berlin, sollte von einer üblichen bauphysikalischen Ertüchtigung der Außenhülle abgesehen werden“, heißt es auf der Homepage. Er ließ „überall dort wo er Fenster für nötig hielt

Löcher mit dem Vorschlaghammer in die Wände schlagen. Und „inszenierte den groben Einriss ebenso wie den rohen Charme des Altbaus“. Der deutsche Kurator dieser Architektur Ausstellung in Venedig Muck Petzet nannte seine Ausstellung „Reduce, Reuse, Recycle“. In diesen Kontext stellt Fuhrholz weitere Projekte: Das Zusammenlegen von zu kleinen Wohnungen in Wohneinheiten für Familien. Das Entwickeln nachhaltiger gemeinschaftlicher Lebensformen, wie es der Nürnberger Verein Der-Hof-e.V. verfolgt, der Alt und Jung in geplanten Wohnprojekten zusammenbringt.

Man muss nicht mit Daniel Fuhrhop durch die Republik reisen, um neue Ansätze des Bauens zu finden, die kreativ mit vorhandenem Bestand umgehen. Die wbg Gruppe Nürnberg, ein Immobilienunternehmen, das sich zu je etwa 40 Prozent in Besitz der Stadt Nürnberg und den Städtischen Werken Nürnberg befindet und sich zur Aufgabe gemacht hat, „nicht nur die breiten Schichten der Bevölkerung im Blick zu behalten, sondern auch diejenigen, die es auf dem freien Markt schwer haben“. In der Bernadottestraße 42-48, einer sogenannten Parksiedlung von 1.030 Wohneinheiten aus den frühen 1960er Jahren im bürgerlichen Stadtteil Sünderbühl, hat die wbg umfangreiche Sanierungen durchgeführt. 24 Wohnungen in vier Häusern mit einer Wohnfläche von 1.578 m<sup>2</sup> wurden in bewohntem Zustand komplett saniert. Zusätzlich wurde auf den Dächern neuer Wohnraum geschaffen: Sechs neu erstellte Wohnungen im Dachgeschoss mit insgesamt 498 m<sup>2</sup> Wohnfläche haben die Qualität der gut 50 Jahre alten Wohnanlage insgesamt erhöht und die Stadtoptik aufgewertet.

Solche Aufstockungen könnten den Wohnbedarf der kommenden Jahre in großem Stil decken. Bundesbauministerin Barbara Hendricks besuchte im August ein Pilotprojekt in Berlin. Im Wohnviertel rund um den Platz der Vereinten Nationen, in Sichtweite der Kuppel des Reichstages könnten auf den Flachdächern 50.000 neue Wohnungen entstehen (SZ Wirtschaft vom 27./28. August 2016). 10.000 will die Berliner Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte bauen. Das Statistische Bundesamt hat errechnet, dass allein im ersten Halbjahr 2016 Baugenehmigungen für 25.000 neue Wohnungen auf oder an Bestandsbauten genehmigt wurden. Forscher gehen von 1,1 Millionen möglichen Wohnungen auf deutschen Dächern aus. Hendricks sieht die Vorteile des An- und Aufbauens





Bernadottestraße in Nürnberg, vorher, nachher



Fotos: WBG Nürnberg

pragmatisch: „Wir brauchen keine Bodenversiegelung, man muss keine Grunderwerbssteuer zahlen, und Aufstocken im Sinne von Aufsetzen geht relativ schnell“.

Eine weitere Alternative, um der Platznot in den Großstädten beizukommen – der bislang freie Parkraum ist ins Blickfeld der Städteplaner geraten: So hat der Münchner Oberbürgermeister Dieter Reiter systematisch Aldi- und Lidl-Manager zu überzeugen versucht, über ihren Parkplätzen Wohnraum auf Stelzen zu schaffen (SZ Immobilien, 28. Oktober 2016). Und die Manager der Discounterketten ziehen mit. Schon aus eigenem Antrieb hatten sie überlegt, wie der Markt der Zukunft aussehen müsste: „Den ebenerdigen Markt mit großem Parkplatz nebendran wird es wohl bald nicht mehr geben. Das ist aufgrund des Platzmangels ein Auslaufmodell“, sagt Marek Franz, Immobilien-Manager bei Lidl. „Wir können mit unserem Konzept aufständern und über dem Parkraum eine andere Nutzung umsetzen“. Auch Aldi will mitmachen,

sieht die Zukunft aber eher beim Neu- als beim Überbauen der Bestandsbauten. Der Münchner OB will sogar einen Schritt weiter gehen: „Das komplette Überbauen der Märkte selbst“ nimmt er als Lösung ins Visier. „Es gibt viele eingeschossige Märkte. Auf die baut man zwei, drei Stockwerke drauf, um günstige Wohnungen zu erhalten“. Mit der Umsetzung der Ideen soll es jetzt schnell gehen. Noch vor Weihnachten sind weitere Termine mit Supermarktmanagern angesetzt, um der grassierenden Münchner Wohnungsnot zu begegnen.



## Kontakt

Peter Budig  
Journalismus & Kommunikation  
Tel. +49 911 21086645  
p.budig@gmx.de