

**ALLE WOLLEN
WOHNEN**

gerecht
sozial
bezahlbar

**Ursula Kleefisch-Jobst
Peter Köddermann
Karen Jung (Hg.)**

Vorwort

Qualitäten beachten – Polaritäten vermeiden.

Warum der soziale Wohnungsbau unersetzlich ist 8

Michael von der Mühlen

Einführung

ALLE WOLLEN WOHNEN.

Gerecht. Sozial. Bezahlbar 10

Ursula Kleefisch-Jobst, Peter Köddermann und Karen Jung

Sabine Krafts letzter

„Blick zurück nach vorn“ in der Wohnungsfrage 12

Joachim Krausse

Blick zurück nach vorn.

Einige Überlegungen zur Frage der

Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus 14

Sabine Kraft († 2016)

KÜCHE. DIELE. BAD 22

WOHNEN IM WANDEL

1900–1930 24

WOHNEN IM WANDEL

1945 BIS HEUTE 38

Von der Familienwohnung zum Clusterwohnen.

**Wohngrundrisse im Spiegel des
gesellschaftlichen Wandels** 46

Gerd Kuhn

Gruppenzwang?

**Von Baugruppen, Genossenschaften und
neuen Gemeinschaften** 50

Annette Becker, Laura Kienbaum

DIE ZUKUNFT PLANEN UND BAUEN.

BAUAUSSTELLUNGEN UND IHRE MUSTERBAUTEN 54

Die Wohnungsfrage als Thema der

Internationalen Bauausstellungen 66

Werner Durth

AKTEURE 70

Wohnen für alle.

Eine Aufgabe für alle 88

Alexander Rychter

Urbanität und Dichte 90

Ernst Uhing

Recht und Gesetz.

Zur Entwicklung der Wohnraumförderung 92

Karl Hofmann

RECHT AUF WOHNEN 94

**POLITISCHE RAHMENBEDINGUNGEN ZUR
STEUERUNG DES WOHNUNGSMARKTES** 100

GRUND UND BODEN 108

BAUSTANDARDS 118

BAUKOSTEN 122

Das „München Modell“.

Wohnungsbauförderung bei Eigentum und Miete 126

Elisabeth Merk

Wir wollen wohnen.

Wie kommen Baugruppen an ihre Grundstücke? 130

Regina Stottrop

ARCHITEKTUR – DAS HAUS 132

**BEZAHLBARES WOHNEN.
ZEHN GEBAUTE BEISPIELE 134**

**VOM BLOCK ZUR ZEILE ZUM PUNKT.
TYPOLOGIEN IM WOHNUNGSBAU 174**

**Neue Standards.
Neue Perspektiven 192**
Olaf Bahner, Matthias Böttger

WOHNGEBIETE 196

TYPLOGIEN GROSSER WOHNSIEDLUNGEN 200

DAS DENKBARE IST DAS MACHBARE 204

NEUE WAHRNEHMUNGEN 210

WOHIN WÄCHST DIE STADT? 218

Raumkonzepte über Stadtgrenzen hinaus 226
Christoph van Gemmeren

**Stadt wollen.
Aufruf zu Dichte und Urbanität 230**
Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

**Ausblick
Grundsteine legen. Wie wollen wir wohnen? 234**
Ursula Kleefisch-Jobst, Peter Köddermann und Karen Jung

Autoren 238

Bildnachweis 242

Impressum 246

Vorwort

Qualitäten beachten – Polaritäten vermeiden. Warum der soziale Wohnungsbau unersetzlich ist

Michael von der Mühlen
Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr NRW

Sieben von zehn Deutschen leben heute in Städten. Und die städtische Bevölkerung wächst weiter, die Zahl der Haushalte nimmt ebenfalls zu. Ursache dieser (Re-)Urbanisierung sind ökonomische, technologische und kulturelle Veränderungen. Städte sind die Zentren von Bildung und Ausbildung, Wertschöpfung und Innovation in einer global vernetzten Informationsgesellschaft. Eine Konsequenz dieser Entwicklung: Die Immobilienpreise in wachsenden urbanen Regionen steigen immer schneller und bezahlbarer Wohnraum wird dort knapp.

So verwundert es nicht, wenn die *Frankfurter Allgemeine Zeitung* eine „politische Renaissance“ des sozialen Wohnungsbaus feststellt. Und es stimmt: Der soziale Wohnungsbau in Deutschland hat eine wechselvolle, von Brüchen gekennzeichnete Geschichte. Und dennoch ist er unersetzlich.

Blüte in der Weimarer Republik

Seine frühesten Vorläufer werden gegen Ende des 15. Jahrhunderts in Nürnberg (Siebenzeilen-Siedlung) verortet. Ohne schon als „sozial“ gekennzeichnet zu werden, erlebte der Siedlungsbau in den Großstädten der Weimarer Republik seine erste Blütephase. Es entstanden Siedlungstypen, die einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen einen Mindestwohnkomfort in einem gesunden Umfeld bieten sollten (Berliner Moderne, Neues Frankfurt). Im Nationalsozialismus wurde mit Robert Ley ein „Reichkommissar für den sozialen Wohnungsbau“ ernannt. Der Zweite Weltkrieg brachte die entwickelte Programmatik zum Erliegen. Nach Kriegsende entwickelten sich im

geteilten Deutschland parallel zwei verschiedene Wege: einerseits der soziale Miet- und Genossenschaftsbau und die soziale Wohneigentumsförderung in der Bundesrepublik, andererseits der – in unterschiedliche Qualitätsstufen einzuordnende – Massenwohnungsbau der DDR.

Von funktionalistischen Wohnblöcken zu Problemvierteln

Die gesetzlichen Grundlagen für die Expansivphase des sozialen Wohnungsbaus in der Bundesrepublik wurden durch das erste und zweite Wohnungsbaugesetz zu Beginn der 1950er Jahre gelegt. Die in der Folge besonders in den 1970er und 1980er Jahren errichteten Großwohnanlagen mit ihren funktionalistischen Wohnblöcken und -türmen im Westen formten ein – schon damals nicht immer zutreffendes – negatives Bild von Großsiedlungen als „Problemquartiere“. Ab den 1990er Jahren galt Ähnliches auch für die Plattenbausiedlungen der ehemaligen DDR.

Nach der Jahrtausendwende zog sich der Bund aus der sozialen Wohnraumförderung zurück und einige Bundesländer, darunter Berlin, stellten (im Gegensatz zu Nordrhein-Westfalen) die Förderung komplett ein.

Anspruchsvoller und maßstäblicher: der soziale Wohnungsbau heute

Heute kehrt der soziale Wohnungsbau zurück. Anspruchsvoller, maßstäblicher und gleichzeitig, so bleibt zu hoffen, neben quantitativen ebenso qualitativen Zielen folgend. Nur mit der Auswei-

tung des sozialen Wohnungsbaus kann es in den wachsenden Städten gelingen, eine gemischte Stadtbevölkerung zu erhalten. Nordrhein-Westfalen geht diesen Weg – mit einem Milliardenprogramm der sozialen Wohnraumförderung.

Bezahlbarer Wohnraum gehört zu den Fundamenten des sozialen Zusammenhalts in einer Gesellschaft. Bei den Anforderungen an die Wohnstätten von Menschen gilt auch im 21. Jahrhundert: Sie haben die Grundbedürfnisse nach Schutz, Intimität und Privatheit zu befriedigen.

Die quantitative Ausweitung des (sozialen) Wohnungsbaus muss die qualitativen Aspekte von Stadtentwicklung im Auge behalten. Dazu gehört, neben Nutzungsmischung und einem angemessenen Verhältnis von Dichte und Grünflächen, auch die Gestaltung des öffentlichen Raums in den neuen Wohnquartieren. Nicht selten in den vergangenen Jahrzehnten war dieser öffentliche Raum (im eigentlichen Sinne also erweiterter Wohnraum) ein Stiefkind der Planung. Das sollte sich nicht wiederholen.

Aufgaben für die Siedlungsentwicklung

Wohnungsbau und Siedlungsentwicklung stehen heute vor mannigfaltigen Aufgaben. Für das Wohnen relevant ist dabei vor allem die Singularisierung als freiwillige oder unfreiwillige Form des Alleinwohnens und damit die Schrumpfung der Zahl von Haushaltsangehörigen. Die Entwicklung zum Ein- und Zweipersonenhaushalt bedingt neue haushaltsbezogene Verhaltensweisen und Bedürfnisse, diese verändern wiederum die Infrastruktur in den Innenstädten: Außerhäusliche

Einrichtungen wie Cafés und (Schnell-)Restaurants bestimmen zunehmend die öffentlich sichtbare Infrastruktur innerstädtischer Quartiere. Dies gilt gleichermaßen für Angebote von Dienstleistungen und Kommunikation aller Art.

Für Stadtentwicklung und die Zukunft des Wohnens ist die zeitliche Entgrenzung von Arbeit besonders relevant. Veränderungen im Hinblick auf Raumannsprüche, Wohnvorstellungen und Haushaltstätigkeiten, kurz: veränderte Lebensstile bedingen Wohnformen jenseits der klassischen abgeschlossenen Kleinwohnung mit Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer. Der Variantenreichtum des Wohnens wird flexiblere Grundrisse notwendig machen. Letztlich: „Schlichtwohnen“, Luxuswohnen, Alleinwohnen oder Mehrgenerationenwohnen sind nur einige der derzeitigen Varianten und – wahrscheinlich – gleichzeitig neue Polaritäten des Wohnens.

Je mehr sozialer und bezahlbarer Wohnraum in den nächsten Jahren entsteht, desto schwächer werden diese Polaritäten ausfallen. Das wäre zu wünschen.

Einführung

ALLE WOLLEN WOHNEN. Gerecht. Sozial. Bezahlbar

Ursula Kleefisch-Jobst, Peter Köddermann
und Karen Jung

Das Recht eines jeden auf eine „menschenwürdige Wohnung“ ist im Artikel 25 der UN-Menschenrechtscharta von 1948 verankert. Doch bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau zu schaffen, ist in den vergangenen Jahren wieder zu einer großen Herausforderung für die Gesellschaft geworden. Und das nicht erst, seitdem mehr Menschen Zuflucht in Deutschland suchen. Wir müssen wohnen – und wollen wohnen. Jedoch wohnen nur die wenigsten Menschen so, wie sie wollen. Warum ist das so? Einfache Antworten gibt es nicht. Um bezahlbaren, lebenswerten Wohnraum für alle zu ermöglichen, sind viele Aspekte zu bedenken und viele Akteure involviert.

Derzeit ist in Deutschland die Förderung des sozialen Wohnungsbaus Ländersache. Die Bestände des geförderten Wohnungsbaus sind seit den 1980er Jahren erheblich geschrumpft. Die Abkennung der Gemeinnützigkeit der Wohnungsbaugesellschaften Ende der 80er Jahre und der Umstand, dass viele Wohnungen mittlerweile aus der Mietbindung herausgefallen sind, führten dazu, dass große Teile des sozialen Wohnungsbestandes in den freien Markt übergegangen sind. In der Folge haben sich die Wohnungsunternehmen neu am Markt positioniert. Angesichts des aktuellen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum ist dies eine schwere Hypothek. Hinzu kommt: viele Kommunen verfügen nur noch über wenige Flächen.

Wohnungsbau der 1920er Jahre als Vorbild

Die Weimarer Republik hat durch staatliche Förderprogramme in der kurzen Zeitspanne zwischen 1919 und der Weltwirtschaftskrise 1929/30 einen vorbildlichen Massenwohnungsbau realisiert. Architekten und Stadtplaner entwickelten neue Siedlungs- und Wohnkonzepte in der Zuversicht,

einen Beitrag zu einer gerechteren Gesellschaft zu leisten. Die Bauherren waren vor allem Wohnungsbaugesellschaften und Baugenossenschaften. Letztere erleben derzeit eine Renaissance. Genossenschaften und Baugruppen ermöglichen vielen Menschen bezahlbaren Wohnraum – bis weit in die Mittelschicht hinein. Vor allem im genossenschaftlichen Wohnungsbau wird momentan mit neuen Formen des gemeinschaftlichen Wohnens experimentiert. Die tradierte Kleinfamilie, an der sich die Wohnungskonzepte des 20. Jahrhunderts orientiert haben, ist heute nicht mehr das Leitbild. Die immer stärker individualisierte Gesellschaft sucht neue Wohnformen, die sowohl Privatheit als auch Gemeinschaft ermöglichen.

Wohnen – eine soziale Frage

Politiker, Stadtplaner, Architekten und Bauherren haben heute dieselben Ziele wie in den 1920er Jahren. Wie kann der soziale und bezahlbare Wohnungsbau einen Beitrag zu einer gerechteren Gesellschaft leisten? So gedacht, wird der Wohnungsbau zu einem Schlüssel für soziale Vielfalt, Chancen auf Integration, für selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter, die Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten, aber auch für den Zugang zu Bildung und Freizeitangeboten. Unsere Städte und das Umland werden sich mit dem neuen Massenwohnungsbau wieder einmal verändern.

Alle wollen wohnen – das Buch

Das Museum für Architektur und Ingenieurkunst NRW entwickelte gemeinsam mit vielen Partnern im Jahr 2016 die Ausstellung „Alle wollen wohnen. Gerecht. Sozial. Bezahlbar“¹, die sich mit den vielen Facetten und Herausforderungen des be-

zahlbaren und geförderten Wohnungsbaus beschäftigt. Das vorliegende Buch spiegelt die fünf Ausstellungsbereiche, die sich den gesellschaftlichen Anforderungen an das Wohnen widmen, den Akteuren, den rechtlichen Grundlagen und neuen Wohntypologien sowie den Siedlungsgebieten in den Stadtzentren und -rändern.

Die Ausstellungstexte wurden ins Buch übernommen und bestehen aus verschiedenen Elementen: Einführungen, Erläuterungen und Vertiefungen. Dabei setzen sich Texte und Bilder wie ein Puzzle zusammen, das es den Lesern ermöglicht, sich einen Überblick zu verschaffen und sich dort zu vertiefen, wo sie besonderes Interesse haben. Zusätzlich erweitern und ergänzen Autoren unterschiedlicher Fachrichtungen, aber auch Politiker, Vertreter der Wohnungswirtschaft, der Architektenkammer und von Förderinstitutionen einzelne thematische Aspekte in begleitenden Beiträgen.

Sabine Kraft, langjährige Mitherausgeberin der Zeitschrift *ARCH+*, die leider im Mai 2016 verstorben ist, hatte zur Vorbereitung der Ausstellung im Rahmen eines Workshops einen Vortrag zur Geschichte des sozialen Wohnungsbaus gehalten. Sie schöpfte dabei aus ihrer jahrzehntelangen Auseinandersetzung mit dem Thema. Wir haben uns entschieden, diesen komprimierten Überblick postum zu veröffentlichen.

Für die Internationalen Bauausstellungen des 20. Jahrhunderts waren Lösungen für den Massenwohnungsbau stets eine besondere Herausforderung. Werner Durth geht diesem Thema nach und ergänzt die Zeitleiste zu den Internationalen Bauausstellungen. Annette Becker und Laura Kienbaum, Kuratorinnen der Ausstellung „Bauen und Wohnen in Gemeinschaft“ im Deutschen Architekturmuseum analysieren das neue Phänomen der Baugruppen. Gerd Kuhn wirft einen Blick auf die

Veränderungen der Wohngrundrisse vom 20. zum 21. Jahrhundert, die stets ein Spiegel des gesellschaftlichen Wandels sind. Viele Kommunen verfügen nicht mehr über ausreichend Baugrund für den geförderten Wohnungsbau. Um dennoch Menschen mit mittleren und kleinen Einkommen das Wohnen in der Stadt zu ermöglichen, gehen Städte wie Wien, München und Zürich sehr unterschiedlich mit ihren Flächenreserven um. Elisabeth Merk, Stadtbaurätin in München, erklärt das dortige „München Modell“.

Die hohen Baustandards in Deutschland treiben die Baukosten in die Höhe. In der Debatte um bezahlbares Wohnen geraten daher die Normen und Richtlinien zunehmend auf den Prüfstand. Olaf Bahner und Matthias Böttger haben für eine Ausstellung im Deutschen Architektur Zentrum in Berlin zehn Architekten aufgefordert, sich den Fragen der Standards zu stellen; in ihrem Beitrag fassen sie die Ansätze zusammen.

Das M:AI NRW bedankt sich an dieser Stelle noch einmal herzlich für die großzügige Unterstützung des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, der NRW.BANK, der Architektenkammer NRW, des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen sowie vieler Partner vor Ort.

- 1 Das M:AI zeigte die Ausstellung bisher in Köln auf dem Clouth-Gelände vom 14. September bis zum 30. Oktober 2016 und in Düsseldorf im Landtag NRW vom 29. März bis zum 9. April 2017.

Blick zurück nach vorn. Einige Überlegungen zur Frage der Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus

Sabine Kraft († 2016)

Es gibt, was das Wohnen betrifft, trotz aller demografischen und sozialstrukturellen Veränderungen, die die Gesellschaft über die Jahrhunderte hinweg transformiert haben, eine historische Konstante: Es war nie möglich, dass die Schichten am unteren Rand der Gesellschaft, die Armen und/oder Diskriminierten, sich aus eigener Kraft mit Wohnraum versorgen konnten. Das ist ein auch heute noch gültiges Faktum.

Die eigentliche Geschichte des sozialen Wohnungsbaus beginnt erst zwischen den beiden Weltkriegen. Aber die unterschiedlichen Wurzeln reichen weit in die Geschichte zurück. Sie zeigen, wie die Gesellschaft in den verschiedenen Epochen mit dem Problem des Armenwohnens umgegangen ist.

Es lassen sich vier Wurzeln nach der jeweils unterschiedlichen Trägerschaft der Wohnungsvorsorge bzw. des Wohnungsbaus benennen:

1. Die kommunale Wohnungsversorgung bzw. der kommunale Wohnungsbau
2. Der Stiftungswohnungsbau
3. Der Werkswohnungsbau
4. Wohnungsbau in Regie der Landesherren
5. Alternative Modelle

Der kommunale Wohnungsbau

Die kommunale Wohnungsversorgung ist eng mit dem Wohnen zur Miete verbunden, das eine lange Tradition hat. Es war bereits im 13. Jahrhundert aufgrund der Konzentration des Haus- und Grundbesitzes weit verbreitet. Es gibt für einige Städte Zahlen über das Verhältnis des Wohnens zur Miete und im Eigentum, zum Beispiel die Kölner Pfarrei St. Columba. Dort wurden 161 Häuser von Eigentümern bewohnt und 661 ver-

mietet. Was ebenfalls Tradition hat, sind die Erfahrungen mit einem freien Wohnungsmarkt, wie ein zeitgenössisches Zitat von Martin Luther (1483–1546) verdeutlicht: „Aber an jhenem tage werden sie den mund auf tun und sagen: ‚Jhener ist mein Hauss herr gewest, hat mich von jar zu jar mit den zinss gesteigert.‘“

In dieser Zeit lassen sich die Anfänge der kommunalen Wohnungsversorgung anhand der Mieteinnahmen der Städte ausmachen. So wurden die unterschiedlichen Einnahmen für die Wohnungen der Stadtbediensteten wie Nachtwächter, Stadtschreiber, Medicus et cetera zusammen mit den „Gehältern“ in den städtischen Haushaltsbüchern festgehalten. Bei der jeweiligen Festlegung der Miethöhe wurde offensichtlich der Anteil des Mietzinses am Einkommen bereits berücksichtigt. Ein herausragendes Beispiel für frühen kommunalen Wohnungsbau ist Venedig.

Der Höhepunkt des kommunalen Wohnungsbaus liegt in der Zwischenkriegszeit des 20. Jahrhunderts mit den berühmten Siedlungen in Wien, Stuttgart, Berlin oder Frankfurt (die teilweise zum Weltkulturerbe ernannt worden sind). Aber es gibt in diesem Zeitraum nicht nur die Highlights der Moderne, sondern es finden sich in fast jeder Stadt mittlerer Größe expressionistische und konservative Ensembles aus den 1930er Jahren in kommunalem Besitz.

Nach dem Subsidiaritätsprinzip entstehen die gemeinnützigen kommunalen Wohnungsbaubetriebe, die als Vorläufer der gemeinwirtschaftlichen Trägerschaft des sozialen Wohnungsbaus nach dem Zweiten Weltkrieg fungieren. Das bekannteste Beispiel ist die Gemeinnützige Heimstätten-, Spar- und Bau-Aktiengesellschaft, kurz GEHAG.

Der Stiftungswohnungsbau

Im 16. Jahrhundert beginnt der Stiftungswohnungsbau reicher Patrizier. Am bekanntesten ist davon die Fuggerei aus dem Jahr 1521 – eine Reihenhaussiedlung für bedürftige Augsburger Handwerker und Tagelöhner, die aus eigener Kraft keinen eigenen Haushalt führen konnten. Weniger bekannt, aber wahrscheinlich für Jakob Fugger ein Vorbild sind die niederländischen Hofjes, um einen Hof gruppierte, meist zweigeschossige Reihenhäuser, häufig mit einem prachtvollen Eingangsportal ausgestattet. Hofjes wurden auch als „Seelgerät“ bezeichnet, da sie durch die Gebete der Nutznießer die Aufnahme des Stifters im Jenseits freundlicher gestalten sollten. Sie dienten aber auch pragmatischen Zwecken wie der Unterbringung der alten Bediensteten. Heute gibt es noch Hunderte davon.

Auch die Kleinhäuser der Gängeviertel in den Hansestädten, häufig für die Unterbringung alter Seeleute bzw. deren Witwen geplant, orientieren sich am niederländischen Beispiel.

Der Werkswohnungsbau

Wo sich eine Hausindustrie entwickelte, entstanden auch frühe Formen des Werkswohnungsbaus, wie zum Beispiel die um das Jahr 1500 gebauten Weberhäuser in Nürnberg. Ein anderer Beleg sind die ersten Nebenerwerbssiedlungen für die Arbeiter der Manufakturen und des an Bedeutung gewinnenden Bergbaus. Dabei ist zu beachten, dass der Werkswohnungsbau zwar überwiegend, aber nicht nur aus Unternehmerhand erfolgte.

Viele Quellen und Beispiele gibt es zum Wohnungselend des 19. Jahrhunderts, zu den Untersu-

chungen (zum Beispiel englische Surveys, Wohnungs-Enquête der Ortskrankenkassen) oder den staatlichen Regulierungen sowie zum Unternehmerdiskurs (Bonner Konferenzen). Aber auch zu den Werksiedlungen, die zuerst an Standorten des Bergbaus und der Stahlverhüttung in England, Deutschland, Belgien und Frankreich entstanden, sowie zu den Lebensbedingungen und der Entwicklung einer eigenen Arbeiterwohnkultur in restriktiven Verhältnissen gibt es reichlich aufgearbeitetes Material.

Wohnungsbau durch Landesherren

Unter der Regie der Landesfürsten beginnt der Wohnungsbau „auf Vorrat“. Beispiele dafür sind unter anderem die neu errichteten Residenzstädte mit den Wohnungen für das Beamtenum oder das Nyboder Viertel in Kopenhagen für Seeleute (in der ersten Hälfte des 17. Jahrhunderts, Bauherr war Christian IV.).

Besonders interessant sind auch die Alberghi dei Poveri, die zu Beginn des 18. Jahrhunderts in den Seestädten Neapel, Palermo und Genua gebaut werden. In ihrer Größe übertreffen diese Anlagen das Schloss von Versailles. Die landesfürstlichen Initiativen im zersplitterten deutschen Feudalstaat sind Vorläufer des staatlichen Engagements im Wohnungssektor.

Alternative Modelle

Die Geschichte anderer Formen des Wohnungsbaus speist sich im Wesentlichen aus zwei Motiven: erstens der Lösung der Wohnungsfrage im Kontext eines neuen Verhältnisses von Arbeiten und Wohnen und noch weitergehender: der Ent-



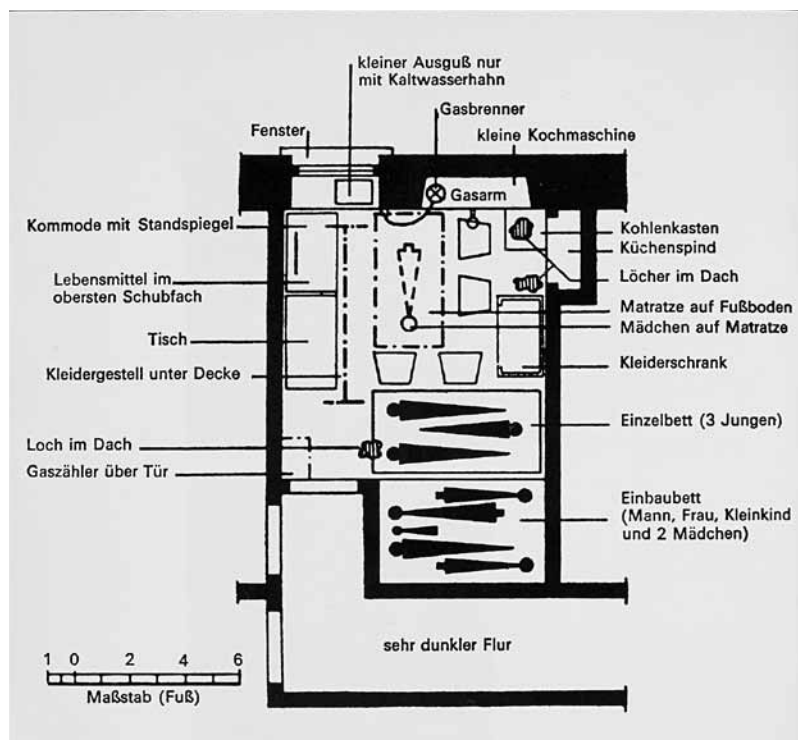
KÜCHE. DIELE. BAD

Wohnbautypologien und -grundrisse sind stets ein Spiegel der Gesellschaft. Im 20. Jahrhundert war der Massenvohnungsbau eine der zentralen Herausforderungen in ganz Europa. Die Wohnungsfrage war nicht nur ein Thema der Quantität, sondern auch ein gesellschaftliches Problem. Die Weimarer Verfassung von 1919 verbürgte zum ersten Mal „allen“ das Recht auf eine menschenwürdige Wohnung. Damit übernahm der Staat die Verpflichtung, ein gemeinschaftliches System der Wohnungsversorgung aufzubauen. Nur im großen Maßstab und in neuen Siedlungsanlagen konnte die Wohnungsfrage beantwortet werden. Die abgeschlossene Familienwohnung wurde zum Ideal des Wohnens – und sie ist es bis heute.

Die derzeit paradoxe Situation einer zunehmenden Individualisierung der Gesellschaft und eines neu erwachenden Bedürfnisses nach Gemeinschaft stellt dieses Wohnmodell jedoch infrage. Zurzeit wird mit sogenannten Clusterwohnungen vor allem im genossenschaftlichen Wohnungsbau experimentiert. Eine Kombination aus Privaträumen und gemeinschaftlich zu nutzenden Flächen ist eine neue Antwort auf veränderte soziale Strukturen über die klassische Familie hinaus.

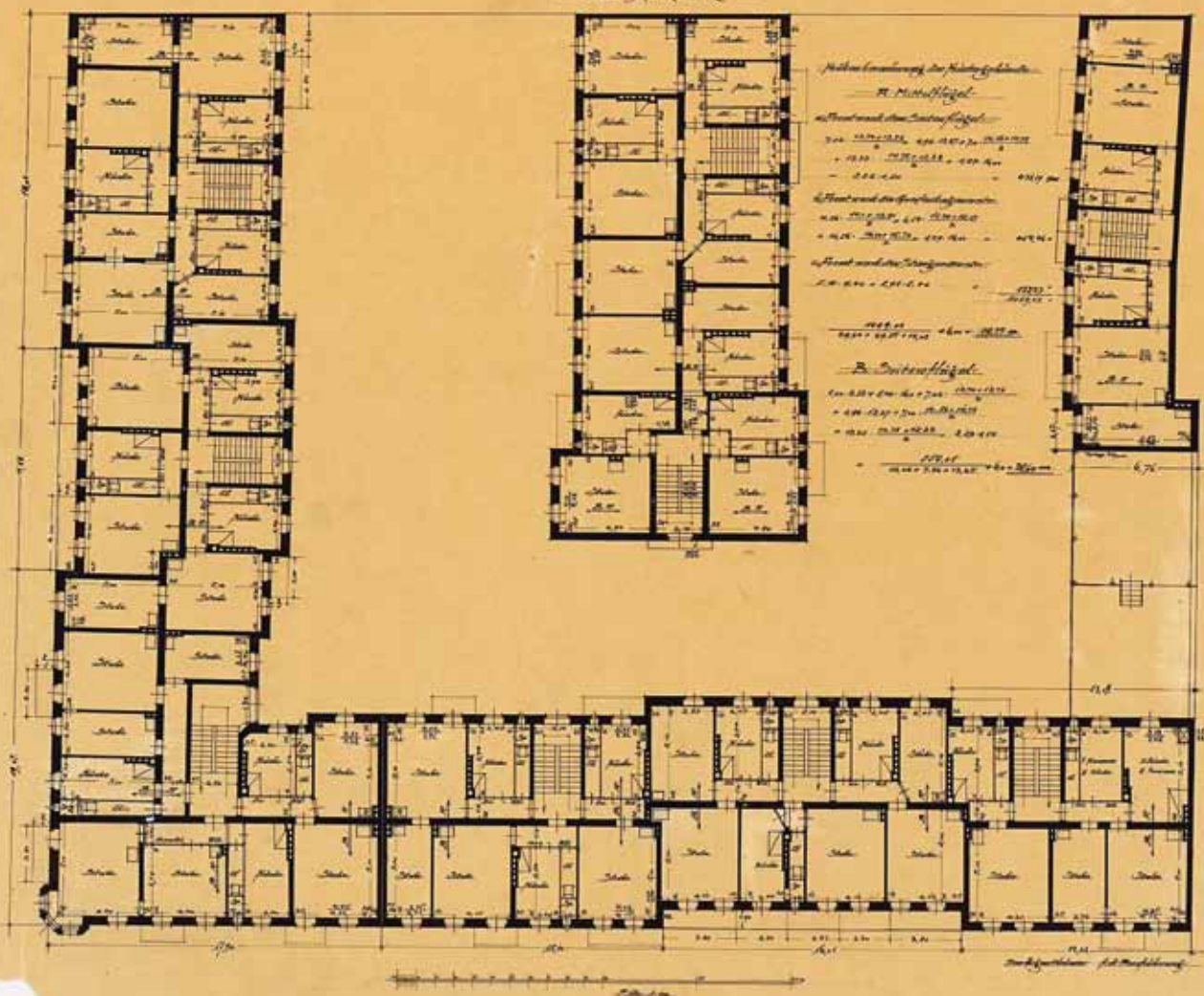
DIE MINDESTSTANDARDS

Für viele Menschen, die in die Städte drängten, reichte der vorhandene Wohnraum nicht aus. Die Wohnungen waren überfüllt und viele Familien teilten sich zwei und immer öfter sogar nur ein Zimmer. Meist waren die Zimmer unbeheizt und selbst ein eigenes Bett besaß kaum jemand. Wenn das Einkommen nicht ausreichte, wurden Untermieter und vor allem in den Arbeiterfamilien sogenannte „Schlafgänger“ aufgenommen. Das waren Menschen, denen nur ein Bett vermietet wurde, das der Schlafgänger sich manchmal sogar mit einer anderen Person teilen musste. Besonders betroffen waren Haushalte mit Kindern, die ihre Betten für die Schlafgänger aufgeben mussten. In Essen betraf dies um 1900 drei Viertel aller Haushalte. Das Ideal der abgeschlossenen Familienwohnung – sei es im Siedlungsbau oder als Etagenwohnung – schien vielen bürgerlichen Sozialreformern daher ein wichtiger Ansatz nicht nur zur Lösung der Wohnungsfrage, sondern auch zur Stabilisierung der Gesellschaft insgesamt.



Eine überbelegte Wohnung in Glasgow, Schottland, 1848

Diese Wohnungen waren oftmals nicht mehr als Schlafstellen und Depots für die wenigen Habseligkeiten. Privatsphäre gab es in diesem „Durcheinanderwohnen“ nicht.



Arbeiterwohnhäuser, Berlin-Prenzlauer Berg, Grundrisse 1. und 2. OG, Architekten: Alfred Messel und Paul Kolb, 1899

Der Reformwohnungsbau Alfred Messels um 1900 wies eine der fortschrittlichsten Wohnungslösungen auf. Die Wohnungen bestanden aus ein oder zwei Stuben, einer Küche mit kleiner Speisekammer und hatten jeweils eine eigene Toilette.

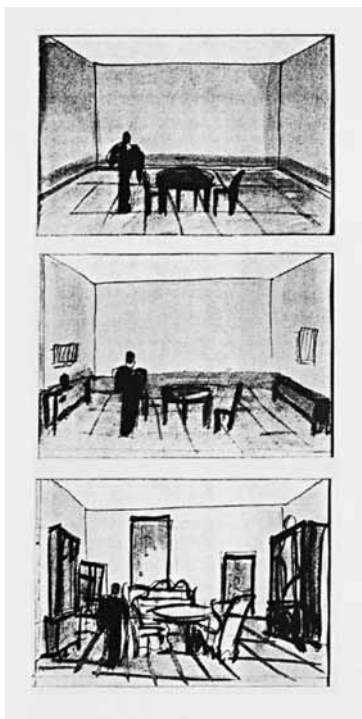
DIE FAMILIENWOHNUNG

Das als sittlich verwerflich empfundene „Durcheinanderwohnen“ wie auch die extreme Mobilität der Zuwanderer sollten beschränkt und eine bessere Integration in die Stadtgesellschaft ermöglicht werden. Die abgeschlossene Familienwohnung sollte dazu einen wichtigen Beitrag leisten. In den neuen Kleinwohnung zu leben, bedeutete für die vom Land zugewanderten Menschen jedoch eine völlig neue Lebensweise: die Trennung von Arbeit

und Wohnen und die Kleinfamilie als disziplinierender Bezugsrahmen. Die Kleinfamilie basiert auf einer klaren Rollenverteilung: Während der Mann die außerhäusliche Erwerbsarbeit übernimmt, arbeitet die Frau als Mutter und versorgt als Hausfrau das „traute Heim“. Diese Vorstellung vom Wohnen und der ihr zugrunde liegende Wohnungsgrundriss „Diele – Zimmer – Küche – Bad“ ist bis heute vorherrschend.

DIE ZWECKMÄSSIGE WOHNUNG

Die abgeschlossene Familienwohnung blieb auch für die Architekten des „Neuen Bauens“ in ihren Siedlungsanlagen der Maßstab. Jedoch betrachteten sie die Wohnung und ihre Grundrisslösungen nicht von den individuellen Bedürfnissen ihrer Bewohner her, sondern als gebrauchstüchtige Funktionseinheiten. Erstmals wurden Bewegungsabläufe in Wohnungen analysiert, um daraus die drei Hauptvorgänge des Wohnens – Kochen/Essen, Wohnen/Ruhen und Schlafen/Waschen – funktional mit wenigen Wegstrecken anzuordnen.



Max Laeuger, Skizzen, Sichtbarkeit des Menschen im Raum, abhängig von den Formen der Umgebung, o.J.

Der Keramiker und Architekt Max Laeuger (1864–1952) hatte ab 1898 an der Technischen Hochschule Karlsruhe eine Professur für Figurenzeichnen inne, später für Innenarchitektur und Gartenkunst.

„Zu gutem Wohnen gehört unter anderem die ganze Summe von Bedingungen, die den Ablauf unseres täglichen Lebens reibungslos gestalten, die die Abwicklung der Alltäglichkeit zusammendrängen auf ein Minimum an Kraft- und Zeitaufwand.“

Erna Meyer, 1928.

Sie entwickelte die „Münchener Küche“ als Kombination aus Arbeits- und Wohnküche.

ARCHITEKTUR UND MOBILIAR

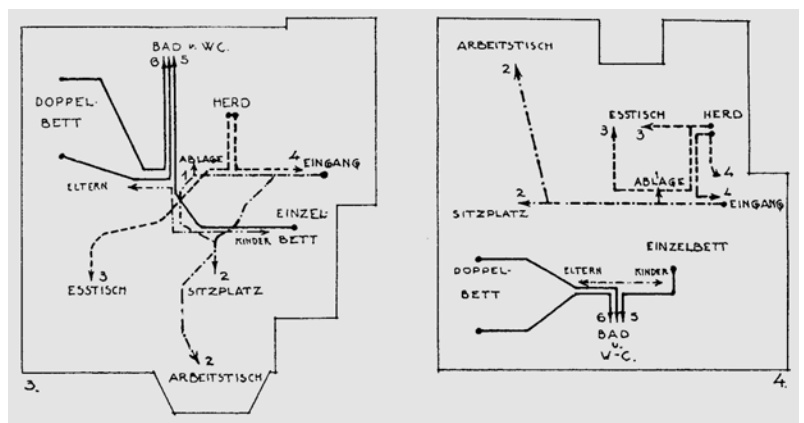
Der funktionalen Anordnung der Räume folgten Überlegungen und Entwürfe für zweckmäßige Möbel. Die Kargheit der Wohnungen sollte zur „Vermeidung ständigen und unproduktiven Verlustes an Nervenkraft“ beitragen. Vielfach wurden für die Kleinwohnungen gleich Typenmöbel mit entworfen. Denn nur mit diesen neuen Möbeln waren die minimalistischen Grundrisse überhaupt zu nutzen. So wie sich die Baukosten durch standardisierte Elemente verringern sollten, so wollte man mit Typenmöbeln auch die neue Einrich-

tung erschwinglich machen. Diese Notwendigkeit wurde von den Architekten aber nicht als pragmatische Lösungen dargestellt, sondern als Ausdruck für eine neue Zeit, veränderte Lebensweisen und als Sinnbild einer neuen, demokratischen Gesellschaft überhöht. Die Bewohner jedoch konnten diese Askese meist nicht genießen und zwängten ihre schweren, überbordenden Möbel der Kaiserzeit in die Kleinwohnungen. Oft sicherlich auch, weil sie sich keine neuen Möbel leisten konnten.



Musterwohnung, Köln, um 1920, Bauherr: GAG, Köln

In Musterwohnungen zeigte die GAG ihren Mietern die neue funktionale Einrichtung.



Alexander Klein, Ganglinien in negativen und positiven Wohnbeispielen, um 1928

Der ab 1920 in Berlin als Architekt tätige Alexander Klein (1879–1961) beschäftigte sich systematisch mit der Funktionalisierung von Grundrissen.

DIE KÜCHE

An keinem anderen Raum lässt sich so deutlich zeigen, welchen Einfluss der gesellschaftliche Wandel auf die Wohnkultur hatte wie an der Küche. Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts bestand die Küche lediglich aus einer Kochgelegenheit in der Diele, die sich mehrere Familien teilten. Mit dem Wandel der Wohnungen zu einer abgeschlossenen Einheit wurde die Küche zu einem festen Bestandteil des Raumprogramms.

Die Küche, die die Architektin Margarete Schütte-Lihotzky für die Frankfurter Siedlungen der 1920er entwarf, spiegelt deutlich auch das neue Verständnis der Hausarbeit. Im Sinne einer gleichberechtigteren Arbeitsteilung von Mann und Frau wurde die Hausarbeit nun als Arbeit verstanden und die Küche als Arbeitsstätte der Frau angesehen.

In der Küche hantierte die Frau mit Maschinen wie der Mann in der Fabrik. Die Küche wurde Zeit- und Arbeitsstudien und ergonomischen Untersuchungen unterworfen. Das Buch *Die rationelle Haushaltsführung* von Christine Frederick, das 1922 erschien, avancierte zum Standardwerk für die Architekten.

DIE FRANKFURTER KÜCHE

Die Frankfurter Küche misst nur 1,90 mal 3,44 Meter. Einbauschränke, Arbeitsplatte, Spüle, Herd und die berühmte Kochkiste, in der das Essen nachgaren kann, sind so angeordnet, dass sie einen Wege und Zeit sparenden Arbeitsablauf ermöglichen. Aber es gab nicht nur die Frankfurter Küche, sondern für alle Großsiedlungen wurden eigens entworfene Einbauküchen geschaffen.

Neben dem separaten Raum waren es vor allem zwei technische Neuerungen, die die Küche und damit die Hausarbeit revolutionierten: fließendes Wasser und ein Anschluss an die Kanalisation. Im Grundriss des städtischen Mietshauses erhielt die Küche jedoch meist einen zum Hof gewandten Platz mit wenig Licht und schlechter Belüftung.

„Jeden Handgriff sollte man abmessen, jeden Schritt sollte man zählen und sozusagen auf die Waagschale legen.“

Margarete Schütte-Lihotzky



Frankfurter Küche, Architektin: Margarete Schütte-Lihotzky, 1926



**Hufeisensiedlung, Berlin-Britz,
Masterplan: Bruno Taut, 1925–1933**

Die Hufeisensiedlung war Berlins erste Großsiedlung. Bauherr war die gewerkschaftsnahe Baugesellschaft GEHAG (Gemeinnützige Heimstätten Aktiengesellschaft). Die Siedlung auf dem Gelände des ehemaligen Rittergutes Britz entstand in sieben Bauabschnitten. Es wurden 21.374 Wohneinheiten gebaut, davon 679 Einfamilienhäuser. Das Kernstück der Anlage ist die hufeisenförmig gekrümmte Zeile um eine historische Teichanlage.

Nach den Vorschriften der Wohnungsfürsorgegesellschaft musste eines der Zimmer mindestens 20 Quadratmeter groß sein. Taut lehnte eine Verkleinerung der Schlafräume auf ein Mindestmaß ab: „Die Wohnung hat heute längst ihren reinen Wert als Schlafgelegenheit verloren, sie muss heute noch weit wichtigere Funktionen erfüllen, sie muss so angelegt sein, dass sie wirklich zu einer Ruhe- und Erholungsstätte für alle Mitglieder der Familie wird.“

Bruno Taut im *Berliner Stadtblatt* vom 5.9.1926

Grundrissvarianten, Hufeisensiedlung, Berlin-Britz, Masterplan: Bruno Taut, 1925–1933

Für die 1000 Wohnungen im Kernbereich der Hufeisensiedlung in Berlin-Britz entwarf Bruno Taut nur vier Grundrisstypen, alle nach den gleichen Grundsätzen: Ein kurzer Flur erschließt alle Räume, so werden Durchgangszimmer vermieden. Die Zimmer werden möglichst gleich groß bemessen.

Die Britzer Grundrisse wurden in den nachfolgenden Siedlungen der GEHAG „technisch und ökonomisch schrittweise verbessert“, blieben aber in den Grundsätzen gleich. Sie wurden in vielen Siedlungen der 1920er Jahre in ganz Deutschland übernommen.

IV.

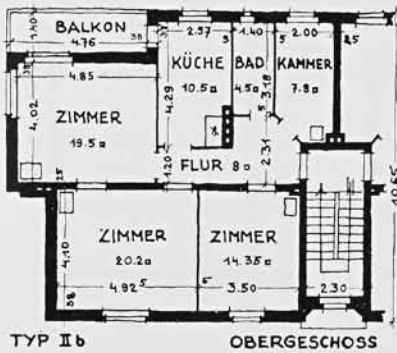


Abb. XI-12: Britz, 3 1/2-Zimmerwohnung, 96 m², Typ IIb, Variante über den Durchgängen im Hufeisen.

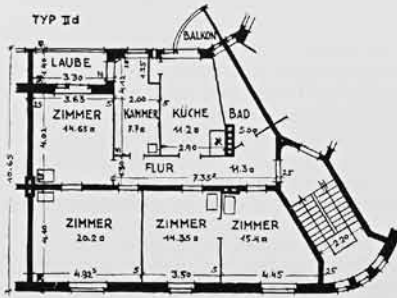
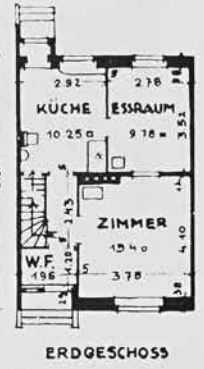
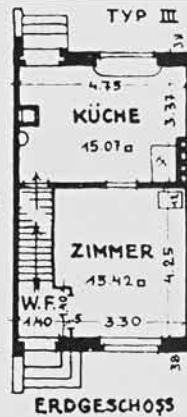
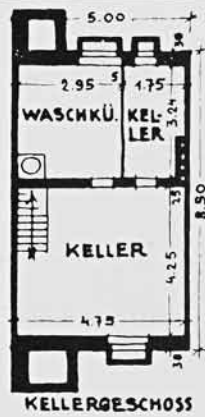
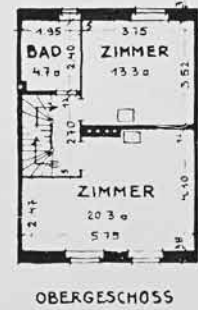
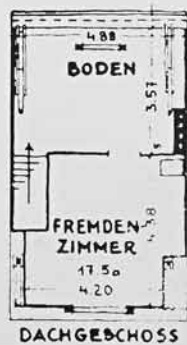
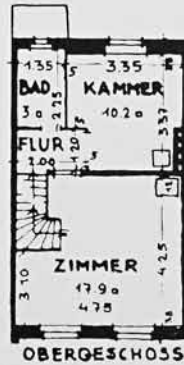


Abb. XI-13: Britz, 4 1/2-Zimmerwohnung, 100 m², Typ IIId, Variante in den Abrundungen des Hufeisens.



Von der Familienwohnung zum Clusterwohnen. Wohngrundrisse im Spiegel des gesellschaftlichen Wandels

Gerd Kuhn

Das Postulat der Weimarer Verfassung, jeder deutschen Familie eine gesunde Wohn- und Heimstätte zu sichern, war ein Meilenstein der sozialstaatlichen Wohnungspolitik und führte zur Form des abgeschlossenen Wohnens in der Kernfamilie, die uns noch heute so vertraut erscheint. Erstmals war es in der Weimarer Republik für Arbeiterhaushalte nicht mehr notwendig, familienfremde Menschen in die kleinen Wohnungen aufzunehmen. Dadurch konnte die Wohnung zum intimen Ort der Familie werden. Arbeit und Konsum fanden außerhäuslich statt.

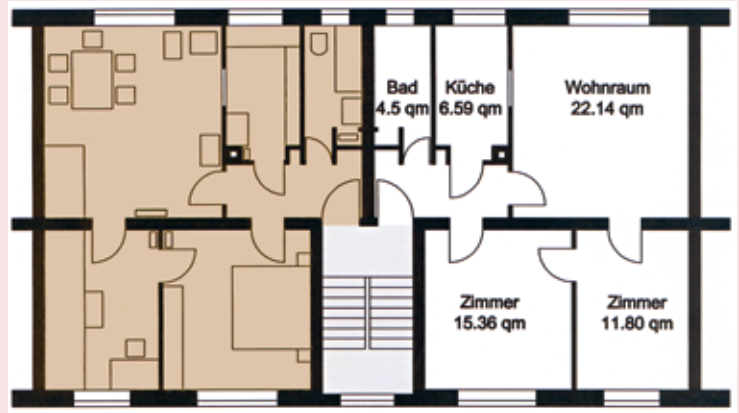
Der in der Weimarer Verfassung formulierte Vorrang für abgeschlossene Familien-Kleinwohnungen war keineswegs nur durch die Notwendigkeit zum kostengünstigen Bauen begründet, sondern auch aus der Struktur der städtischen Bevölkerung. Bereits Mitte der 1920er Jahre lebten über 60 Prozent der Menschen in Kleinfamilien mit bis zu vier Personen.¹ Die Suche nach angemessenen Grundrissen für die Kleinwohnungen spiegelte somit den gesellschaftlichen Wandel in der Industriegesellschaft.

Die funktionale Wohnung

Wichtige Impulse für die Entwicklung der modernen Kleinwohnung gingen in den 1920er Jahren von der neuen Grundrisswissenschaft aus. Der Architekt habe, so einer der profiliertesten Vertreter

der neuen Wissenschaft, Gustav Wolf, nicht mehr nur Hohlräume und das Knochengerüst des Hauses zu entwerfen; der Architekt dürfe auch nicht mehr nur in Zimmern und Fluren denken und planen, vielmehr solle er „das Wohnen, die Lebensform selbst“ entwerfen.² Es ging in dem sozialorientierten Wohnungsbau der Zwischenkriegszeit um eine Verwissenschaftlichung der Grundrissbildung, die auf einer Objektivierung der Grundrisseigenschaften beruhte. Die funktionale Wohnung im sozialen Wohnungsbau wurde jetzt zum wissenschaftlichen Laboratorium der Architekten. Sie führten Bewegungsstudien durch, um möglichst kurze Wegstrecken zu ermitteln. Dies hatte zur Folge, dass die für vielfältige Nutzungen offenen Wohnküchen häufig durch funktionale Küchen ersetzt wurden. Während heute Wohnküchen oder offene Wohnsphären eine neue Wertschätzung erfahren und von den exklusiven Küchenherstellern als Orte des Erlebnisses und der Kommunikation ästhetisiert werden, blieben die funktionalen Küchen ausschließlich Orte der Nahrungszubereitung. Die Haushaltswissenschaftlerin Erna Meyer, die eng mit Bruno Taut zusammengearbeitet hatte, forderte eine „innere Umstellung der Hausführung durch Erziehungsarbeit an uns selbst“³.

All diese Bestrebungen der Architekten wurden durch Wohngesetze und Förderrichtlinien gestützt. Die Standardwohnung hatte nun eine In-entoilette und ein kleines Bad zur Körperrei-



Römerstadt, Frankfurt am Main, Masterplan: Ernst May, Umzeichnung Gerd Kuhn

nigung, eine funktionale Küche zur Nahrungszubereitung und für die Geschwister kleine, nach Geschlecht getrennte Schlafräume. Alle Räume waren funktional durchdrungen und hierarchisch gegliedert. Die Erwerbsarbeit fand außerhäuslich statt.

Die Normalwohnung

Die Wohnexperimente der 1920er Jahre führten schließlich zu den Grundrissen, die auch nach dem Zweiten Weltkrieg im sozialen Wohnungsbau massenhaft umgesetzt wurden. Dabei sahen diese stets die Beachtung gewisser Normen in Größe, Schnitt und Ausstattung der Wohnungen vor. Die Akzeptanz der Normalwohnung als standardisierte und konfektionierte Massenware für „nivellierte“, breite Mittelschichten der 1950er und 1960er Jahre wird verständlich vor dem Hintergrund des nur langsam abgebauten Wohnungselends der Aufbaujahre einerseits und einer sozialen Realität andererseits, in der beispielsweise 95 Prozent der einschlägigen Jahrgänge verheiratet waren und mehr als 90 Prozent dieser Eheleute Kinder hatten. Jedoch verlor die standardisierte Normalwohnung ihre normative Kraft durch anwachsenden Wohlstand und die damit einhergehende zunehmende Individualisierung und Ausdifferenzierung der Gesellschaft nach unterschiedlichen Milieus und selbstdefinierten Lebensstilen.

Neue Haushaltstypen – vielfältige Grundrisslösungen

Seit den 1980er Jahren ist es Allgemeingut geworden, dass an die Stelle der früheren abgeschlossenen Kleinfamilie eine Vielzahl unterschiedlicher sogenannter neuer Haushaltstypen getreten ist. Insofern stellt der standardisierte Grundriss-Normaltyp inzwischen zunehmend einen Anachronismus dar.

Es entstanden deshalb besonders in den vergangenen Jahren neue Wohnquartiere, die der sozialen und lebensweltlichen städtischen Vielfalt in unseren Stadtregionen entsprechen wollen. Statt einer homogenen Siedlungsgemeinschaft werden nun lebendige Quartiere errichtet, die eine breite Durchmischung der Bewohnerschaft nach Alter, Geschlecht, Bildung, Herkunft, Einkommen, speziellen Bedürfnissen und Lebensformen anstreben. Die soziale Vielfalt verlangt auch nach einer baulichen Vielfalt. Die Grundrisswissenschaft erlebt daher eine neue Blüte.

In dem generationsübergreifenden Wohnprojekt Giesserei in Winterthur entstanden auf der Basis einer modularen Bauweise 155 Wohnungen mit 43 verschiedenen Wohnungstypen in den unterschiedlichsten Wohnungsgrößen von Ein- bis Zehnzimmerwohnungen.

Die Grundrissvielfalt in den neuen Wohnprojekten, wie in der Kalkbreite oder im Hunziker-Areal

1871–1918: DEUTSCHES KAISERREICH

1901
„Ein Dokument
Deutscher Kunst“,
Mathildenhöhe,
Darmstadt

1913
Internationale
Bauausstellung,
Gartenstadt
Marienbrunn,
Leipzig



1914
Deutsche
Werkbund-
ausstellung,
Köln



1918–1933: WEIMARER REPUBLIK

1924
Bauausstellung,
Stuttgart



1927

Werkbundausstellung „Die Wohnung“, Siedlung Weißenhof, Stuttgart

Auf städtischem Areal unter der künstlerischen Leitung von Ludwig Mies van der Rohe und mit Richard Döcker als Bauleiter entstanden 21 Musterhäuser von 17 europäischen Architekten. Sie vertraten überwiegend die Ideale des Neuen Bauens. Ursprünglich war beabsichtigt, Häuser „für die dringenden Wohnbedürfnisse“ zu errichten. Am Stuttgarter Killesberg aber entstanden größtenteils freistehende Häuser für den bürgerlichen Anspruch. Mies zeigte mit seinem Wohnblock, dass die Stahlskelettbauweise variable Grundrisse auch im Geschosswohnungsbau ermöglicht. Die Reihenhäuser des Holländers Pieter Oud fanden Anerkennung wegen ihrer durchdachten Grundrisse und der Rhythmisierung der Zeilen durch eingeschnittene kleine Wirtschaftshöfe. Die Resonanz auf den Weißenhof war jedoch sehr verhalten. Paul Bonatz bezeichnete sie als „Vorstadt Jerusalems“, die Nationalsozialisten verunglimpften die Siedlung später als „Araberdorf“ – vor allem wegen der flachen Dächer und des weißen Putzes der Häuser. Heute ist die Weißenhof-Siedlung eine Inkunabel der Architekturgeschichte.

1927

Werkbundaussstellung
„Die Wohnung“,
Siedlung Weißenhof,
Stuttgart



1928

Ausstellung
„Bauen und Wohnen“,
Siedlung Fischtalgrund,
Berlin-Zehlendorf



1929

Ausstellung
„Wohnung und Werkraum“,
Versuchssiedlung Grüneich,
Breslau



1928

**Ausstellung „Bauen und Wohnen“,
Siedlung Fischtalgrund, Zehlendorf, Berlin**

Die Siedlung Fischtalgrund unter der Federführung von Heinrich Tessenow wurde anlässlich des zehnjährigen Bestehens der Gagfah (Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestellten-Heimstätten) errichtet. Die Siedlung sollte einen Beitrag im Kampf gegen die Wohnungsmisere leisten, angepasst an die wirtschaftlichen Bedingungen des Mittelstandes. Daher waren den Architekten Grenzen für Kosten und Größe der Häuser vorgegeben. Die Satteldächer – wohl eine Forderung der Gagfah –, die glatt geputzten Fassaden sowie die Klappläden und Pergolen wurden von den Kritikern als rückwärtsgewandt verhöhnt.

1929

**Ausstellung „Wohnung und Werkraum“,
Versuchssiedlung Grüneich, Breslau**

Die Ausstellung „Wohnung und Werkraum“ wurde veranstaltet vom Deutschen Werkbund und der Breslauer Messe- und Ausstellungsgesellschaft. Die zeitgenössischen Kommentatoren verglichen die Ausstellung mit dem Stuttgarter Weißenhof, jedoch bauten in Breslau nur deutsche Architekten. Besondere Beachtung fanden das Wohnhochhaus von Adolf Rading und das Ledigenwohnheim von Hans Scharoun. Bei diesem Projekt erweiterten Gemeinschaftsräume, eine Großküche, ein Speisesaal sowie Sonnenterrassen und Loggien das knappe persönliche Raumangebot der nur 27 bis 34 Quadratmeter großen Apartments.

Die Wohnungsfrage als Thema der Internationalen Bauausstellungen

Werner Durth

„Eine Stadt müssen wir erbauen, eine ganze Stadt! Alles andere ist nichts!“ Mit diesen Worten forderte der junge Architekt Josef Olbrich 1898 im Künstlerkreis der Wiener Sezession den Entwurf einer neuen Welt, in der künftiges Wohnen zugleich das Erleben eines Gesamtkunstwerks ermöglichen würde. „Die Regierung soll uns ein Feld geben, und da wollen wir dann eine Welt schaffen. Das heißt doch nichts, wenn Einer bloß ein Haus baut. Wie kann das schön sein, wenn daneben ein hässliches ist? Was nützen drei, fünf, zehn schöne Häuser, wenn die Anlage der Straße keine schöne ist? Was nützt die schöne Straße mit schönen Häusern, wenn darin die Sessel nicht schön sind oder die Teller nicht schön sind? Nein – ein Feld; anders ist es nicht zu machen. Ein leeres weites Feld; und da wollen wir dann zeigen, was wir können; in der ganzen Anlage und bis ins letzte Detail. Alles von demselben Geist beherrscht, die Straßen und die Gärten und die Paläste und die Hütten und die Tische und die Sessel und die Leuchter und die Löffel Ausdrücke derselben Empfindung.“¹

Diese Vision einer Vereinigung von Stadt und Landschaft, Kunst und Natur sollte Wirklichkeit werden. 1899 wurde Olbrich vom Großherzog Ernst Ludwig in die Hessische Residenzstadt Darmstadt berufen, um mit den Häusern für die neu gegründete Künstlerkolonie die weltweit erste Internationale Bauausstellung auf Dauer zu schaffen. Tatsächlich gelang es, in Abkehr von den Bautraditionen der Kaiserzeit ein Ensemble von Wohnhäusern mit funktionalen Grundrissen und vergleichsweise schlichter Gestaltung im Sinne des gerade aktuellen Jugendstils zu errichten.

Eine neue Idee vom Haus

Unter dem Titel *Ein Dokument deutscher Kunst* wurde die Siedlung auf der Mathildenhöhe vor Darmstadt ab Mai 1901 mit vollständig ausgestatteten Wohnungen als Ausstellung präsentiert. Begeistert beschrieb der damals berühmte Kunstschriftsteller Alfred Lichtwark die „Stimmung freudigen Staunens“, in der die Besucher die neuen Häuser bewunderten: „Was sie nun mitnehmen, ist eine neue Idee vom Haus. Kommen sie in ihre alte Wohnung, so werden sie den ungeheuren Abstand fühlen, werden sehen, werden fragen und werden hören, daß diese neuen Häuser mit all ihrer Traulichkeit, all ihrem Komfort und ihrem Behagen sogar billiger sind als die haarsträubende Banalität, in der sie sich bisher wohlgeföhlt haben. So wird diese Ausstellung auch in meiner Erinnerung als erster Versuch stehen bleiben, den Deutschen an einem praktischen Beispiel zu zeigen, was ein Wohnhaus leisten kann.“²

1908 wurden in einer nächsten Ausstellung auf der Mathildenhöhe gleich neben der Künstlerkolonie Musterhäuser für Arbeiterfamilien gezeigt, 1914 waren es Mietwohnungen in Geschosswohnbauten, großzügig mit Loggien und Vorgärten ausgestattet – als Alternative zum Elend in den Mietskasernen. Der Anspruch auf Baukultur sollte für alle Schichten der Gesellschaft gelten.

Karge Sachlichkeit auf dem neuesten Stand der Technik

Der Erste Weltkrieg beendete die Entwicklung der Bauausstellung in Darmstadt, die internatio-

nal neue Maßstäbe für künftiges Wohnen gesetzt hatte. Als im Jahr 1925 die Stadt Stuttgart entschied, in einer Siedlung neueste Tendenzen des Wohnens durch gebaute Beispiele zu demonstrieren, bezog sich der beauftragte Architekt Ludwig Mies van der Rohe ausdrücklich auf das Vorbild in Darmstadt bei seinem Versuch, trotz deutlicher Unterschiede zwischen den einzelnen Häusern durch Vorgaben für schlichte Kubaturen und flache Dächer ein einheitliches Bild der Versuchssiedlung Am Weissenhof zu erzielen. Nun war es nicht mehr der schwungvolle Jugendstil, sondern karge Sachlichkeit, mit der unter dem Titel *Die Wohnung* moderne Architektur 1927 in Stuttgart vorgestellt wurde, in Materialien und Konstruktionen auf neuestem Stand der Technik, entworfen von prominenten Architekten aus verschiedenen Ländern Europas. Hier war nach dem Grauen des Ersten Weltkriegs und dem wirtschaftlichen Elend der folgenden Jahre die erste Zwischenbilanz eines international Neuen Bauens zu sehen, das durch Normen, Typen und rationelle Bauweisen für die Entwicklung eines sozialen Wohnungsbaus neue Maßstäbe setzte, die bis heute Gültigkeit haben.

Die Herrschaft des Nationalsozialismus setzte dem Aufbruch der Moderne ein jähes Ende. Anstelle eines Internationalen Stils wurde nun die Wiederbelebung nationaler Bautraditionen propagiert, statt Industrialisierung waren wieder Handwerkslichkeit und regionale Bindung gefragt. Die Protagonisten der Moderne emigrierten oder überlebten ärmlich in der sogenannten inneren Emigration. Erst 1950 konnten erneut Bauausstellungen vorbereitet werden.

Bauausstellungen der Nachkriegsmoderne

Die *Constructa* in Hannover 1951 war eine Baufachmesse, zu der bereits moderne Siedlungsbauten im Umfeld gezeigt werden konnten. Im selben Jahr präsentierte Darmstadt zum 50-jährigen Jubiläum der Ausstellung 1901 eine Reihe von *Meisterbauten* als Anregung für die kommende Nachkriegsmoderne. Beide Ausstellungen gaben Impulse für die inzwischen dritte Internationale Bauausstellung, nun im Westen Berlins, kurz *Interbau Berlin 1957* genannt. Auf den Trümmern eines im Luftkrieg zerstörten Quartiers der Gründerzeit sollte als Alternative zur baulich verdichteten Steinernen Stadt durch Erweiterung des Tiergartens eine Stadtlandschaft mit aufgelockerter Bebauung im Grünen angelegt werden. Durch eine große Gestaltungsvielfalt im Entwurf von Haustypen und Grundrissen im breiten Spektrum zwischen flachen Reihenhäusern, Geschosswohnungsbau und schlanken Hochhäusern sollten zugleich Zeichen gesetzt werden gegen den Rückgriff auf nationale Bautraditionen. Diese nahmen im Osten der Stadt nach Weisung Stalins beispielsweise in der großen Magistrale der Stalinallee Gestalt an. Als kulturelles Gegenmodell wurde im Kalten Krieg durch das neue Hansaviertel im Westen mit weltweiter Anerkennung unter Leitung von Otto Bartning die Pluralität der Lebensformen und die Freiheit der Gestaltung demonstriert, doch waren damit zugleich auch die Grenzen des Leitbilds einer weiträumig aufgelockerten Stadtstruktur sichtbar geworden. So war es kein Zufall, dass einige der jungen Architekten aus Berlin, die an der Interbau 1957



Weißer Stadt, Köln, 1929–1932, Architekt: Wilhelm Riphahn, Bauherr: GAG, Köln

Wie kein anderer personifizierte der Kölner Architekt Wilhelm Riphahn die Siedlungsbaupolitik der Domstadt in den 1920er und frühen 1930er Jahren. Als „Hausarchitekt“ war Riphahn mit der Konzeption, Planung und Realisierung der meisten wichtigen und vor allem herausragenden Siedlungen der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft AG (GAG) befasst.



DIE GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFTEN

In der Weimarer Republik leisteten die gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften neben den Baugenossenschaften einen wichtigen Beitrag zum sozialen Wohnungsbau. Mit bescheidenem Eigenkapital ausgestattet, mussten sich die Gesellschafter Investitionskapital auf dem privaten Geldmarkt leihen. Den entscheidenden Teil der Finanzierung aber machten die staatlichen Zuschüsse aus der Hauszinssteuer aus. Diese Unterstützung erhielten die Baugesellschaften aufgrund ihrer Gemeinnützigkeit.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wandelte sich die staatliche Förderung der Gesellschaften hin zu einer Förderung der Bauprojekte. Die Mietbindung und die Belegungsvorgaben wurden für einzelne Gebäude festgelegt und zwar für die Länge der Laufzeit der öffentlichen Darlehen. Dies sind in der Regel 15 oder 25 Jahre, danach gehen die Be-

stände in den freien Wohnungsmarkt über. Die erste Welle der auslaufenden Sozialbindungen führte in den 1980er Jahren zu einem Einbruch in der staatlich geförderten Wohnungsvorsorge. 1982 erschütterte ein Skandal um die gewerkschaftseigene Wohnungsbaugesellschaft Neue Heimat die Wohnungswirtschaft. Die Neue Heimat war mit etwa 400.000 Wohnungen damals die größte Wohnungsbesitzerin in der Bundesrepublik. Veruntreuung und Missmanagement machten die Neue Heimat zu einem Sanierungsfall. Aus dieser Erfahrung heraus wurde 1988 die Gemeinnützigkeit der Wohnungsbaugesellschaften abgeschafft und die direkten staatlichen Subventionen im sozialen Wohnungsbau wurden eingestellt. Das hatte den Verkauf von großen Beständen des sozialen Wohnungsbaus an private Investoren zur Folge.

DIE GEMEINNÜTZIGKEIT

In der Weimarer Republik basierte die Gemeinnützigkeit der Wohnungsbaugesellschaften auf vier Grundlagen. Diese hatten bis zur Abschaffung der Gemeinnützigkeit der Wohnungsbaugesellschaften 1988 in der Bundesrepublik weitgehend Bestand:

- **Bauverpflichtung** – in der Weimarer Republik war es der Kleinwohnungsbau.
- **Gewinnbegrenzung** – sie wurde in der Weimarer Republik auf maximal vier Prozent des Gesellschaftskapitals begrenzt.
- **Vermögensbindung** – ausscheidende Gesellschafter erhielten nur den Nominaleinsatz zurück. Die Wertsteigerung der Wohnungsbestände wurde nicht kapitalisiert.
- **Kostenmiete** – die Miete orientierte sich nicht am Markt, sondern diente der Kostendeckung.

DIE HAUSZINSSTEUER

Diese Sondersteuer geht auf einen Vorschlag des Berliner Stadtbaurats Martin Wagner aus dem Jahr 1916 zurück. Nach dem Ersten Weltkrieg waren die Mieten als Friedensmiete auf das Niveau vor dem Krieg eingefroren worden. Aus Solidarität mit den Wohnungssuchenden sollten die Mieter einen zweckgebundenen Mietzuschlag leisten, einkommensschwächere Mieter wurden befreit. Ab dem 1. Juli 1921 betrug diese Mietsteuer zunächst fünf Prozent der Friedensmiete. 1924 erfolgte aufgrund der Inflation eine Neuregelung, bei der die Länder und Kommunen das Recht erhielten, den Satz selbst zu bestimmen – in der Regel 20 bis 25 Prozent der Friedensmiete. Diese Hauszinssteuer bildete die grundlegende Basis für die staatliche Unterstützung des Wohnungsbaus. 1926 betrug die Gesamtinvestition in den Wohnungsbau 1,9 Millionen Reichsmark (entspricht heute 6,84 Millionen Euro). 35 Prozent davon wurden aus der Hauszinssteuer aufgebracht. Ab den 1930er Jahren allerdings wurde die Steuer immer häufiger für andere staatliche Belange eingesetzt.

Recht und Gesetz. Zur Entwicklung der Wohnraumförderung

Karl Hofmann

In den Jahren nach 1945 herrschte wegen der Kriegszerstörungen wirkliche Wohnungsnot. Nur noch etwa 1,3 Millionen Wohnungen waren in Nordrhein-Westfalen bewohnbar; eine weitere knappe Million konnte zwar bewohnt werden, war jedoch stark beschädigt. Gleichzeitig wuchs die Bevölkerung unter anderem durch Rückkehrer und Vertriebene deutlich an, was unter anderem die Bewirtschaftung des verfügbaren Wohnraums erforderlich machte. Durch Bereitstellung erheblicher finanzieller Mittel und die Konzentration der Baukapazitäten wurden bis 1948 etwa 1,2 Millionen Wohnungen in Nordrhein-Westfalen wieder aufgebaut und bewohnbar gemacht.

Im Jahr 1948 erfolgt auf Drängen der Alliierten die Gründung der Kreditanstalt für Wiederaufbau, heute KfW Bankengruppe. Mit Hilfe ausländischer Gelder wurde bundesweit über die KfW unter anderem der Wiederaufbau von Wohnraum gefördert. Ein Teil dieser Hilfgelder wurde fünf Jahre später, 1953, in einen revolvingen Fonds¹ (ERP-Sondervermögen) zur Finanzierung der deutschen Wirtschaft übertragen. Mehrere westliche Bundesländer haben in den 1950er Jahren unselbstständige sogenannte Treuhandstellen für die Wohnraumförderung gegründet und erst später die aufgelaufenen Kapitalien als revolvingen Fonds eingesetzt.

Von der Wohnbauförderungsanstalt zur NRW.BANK

Aus diesen Erfahrungen heraus hat die nordrhein-westfälische Politik der Wohnraumförderung stets besondere Beachtung geschenkt. Nachdem die Wohnungsnot deutlich abgenommen hatte und

von der Bundesregierung die gesetzliche Grundlage für die Wohnraumförderung geschaffen worden war, wurde im Jahr 1958 für eine effizientere Organisation der Darlehensverwaltung und zum Aufbau eines revolvingen Fonds eine Vollbank gegründet – die Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen. Heute ist dies die NRW.BANK.

Bis zu diesem Zeitpunkt wurden Fördermittel in Nordrhein-Westfalen durch 180 Städte und Landkreise vergeben und verwaltet. Die bei den Kommunen verwalteten Darlehen wurden auf die NRW.BANK übertragen und bilden zusammen mit den bis jetzt vergebenen Mitteln ein revolvinges Vermögen, aus dem die Wohnraumförderung finanziert wird.

Bis heute sind kommunale Behörden als Bewilligungsstellen für die Mittelvergabe zuständig, die NRW.BANK zahlt die Fördermittel aus und vereinnahmt die Rückflüsse in das Wohnungsbauvermögen, das gleichzeitig Stammkapital der NRW.BANK ist. Die Finanzierung der meist umfangreichen jährlichen Förderprogramme erfolgte bis Anfang der 2000er Jahre aus Haushaltsmitteln von Land und Bund. Danach kam der hauptsächliche Finanzierungsanteil aus dem Vermögen der NRW.BANK; für 2016 und 2017 stehen so etwa 1,1 Milliarden Euro bereit.

Aktuelle Maßnahmen der Wohnungspolitik

Wohnungspolitisch wurde festgestellten Problemen mit entsprechenden Maßnahmen begegnet, aktuell auch mit einem Wohnungsbauprogramm für Flüchtlinge. Im Lauf der Jahre wurden verschiedene Finanzierungsmodelle ausprobiert, die allerdings nicht immer nachhaltigen Erfolg hatten:

Wegen knapper Haushaltsmittel wurde die reine Darlehensförderung ersetzt durch eine Kombination niedriger Darlehen und höherer Aufwendungssubventionen, die über einen bestimmten Zeitraum abgebaut wurden. Dabei bestand die Hoffnung, dass die durch den Wegfall der Aufwendungssubvention steigenden Mieten durch entsprechende Einkommenssteigerungen kompensiert werden könnten. Dies trat aber so nicht ein, sodass in den 1980er Jahren die untragbaren Mieten bestimmter Wohnungsbestände durch eine Nachsubventionierung wieder reduziert werden mussten.

Das gesetzlich verankerte Kostenmietprinzip hebelte die Marktgesetze aus; steigende Finanzierungskosten führten zu Mietanhebungen. Noch heute können in alten Sozialmietwohnungsbeständen die Mieten höher sein als in fertiggestellten neuen Beständen. Im Übrigen ist das Kostenmietrecht so kompliziert, dass nur noch wenige Menschen entsprechende Kenntnisse der Kostenmietberechnung besitzen. Daher sollte es durch das allgemeine Mietrecht ersetzt werden.

Die Innovation der Wohnraumförderung

Auf dem Gebiet der Innovationen im Wohnungsbau hat die Wohnraumförderung Maßstäbe gesetzt. Mitte der 1990er Jahre wurde für geförderte Erdgeschosswohnungen die Barrierefreiheit gefordert, die im Lauf der Jahre auf die gesamte Neubauförderung und einen Teil der Modernisierung ausgedehnt wurde. Danach hat sich auch im frei finanzierten Wohnungsbau zumindest die Barrierearmut durchgesetzt.

Derzeit wird die Wohnraumförderung immer öfter zu einem Instrument der Quartiersentwicklung.

Dabei geht es um die Verknüpfung verschiedener Fördermaßnahmen (Wohnungsbau, Wohnumfeld, soziale Infrastruktur) unter anderem beim Vorliegen kommunaler Handlungskonzepte. Bei größeren Quartiersmaßnahmen können Finanzierungszusagen über mehrere Jahre erfolgen.

Zunehmend erfolgreich konnte ab dem Jahr 2010 die Idee der Tilgungsnachlässe in die Wohnraumförderung integriert werden. Dabei verzichtet die NRW.BANK gegenüber dem Kunden auf die Rückzahlung eines Teils der gewährten Darlehen; damit der Bank kein Verlust entsteht, kompensiert ein äquivalenter Betrag aus den dem Land bereitgestellten Bundesmitteln den Tilgungsnachlass.

Der Bund beteiligt sich entsprechend der grundgesetzlichen Regelungen mit flankierenden Maßnahmen an der Wohnraumförderung. Dazu gehören spezielle steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten oder auch die ehemalige Eigenheimzulage. Darüber hinaus finanziert die KfW seit den 2000er Jahren über Banken und Sparkassen Wohneigentums-, Energieeinsparungs- und Modernisierungsprogramme. Eigene Förderprogramme des Bundes gab es beispielsweise für den Bergarbeiterwohnungsbau, der aus zweckgebundenen Mitteln des Bergbaus und seiner Beschäftigten finanziert wurde. Aktuell werden von der Bundespolitik Fördermöglichkeiten diskutiert, um die Anspannung auf städtischen Wohnungsmärkten zu lindern.

Anmerkung

- 1 Ein revolving Fonds ist ein Fonds, dessen Ressourcen aufgefüllt werden durch die Erlöse aus den damit finanzierten Projekten.

WAS IST SOZIALER WOHNUNGSBAU?

Sozialer Wohnungsbau

Als sozialer Wohnungsbau wird in Deutschland der staatlich geförderte Bau von Wohnungen bezeichnet. Der soziale Wohnungsbau ist prinzipiell als ein Vertrags- und Finanzierungsinstrument organisiert. Durch unterschiedliche Formen von Subventionen (Zuschüsse, Zinsverbilligung) werden die Baukosten gesenkt und eine Miete unterhalb der Kostenmiete ermöglicht. So wird der Wohnungsmarkt für die berechtigten Einkommensgruppen geöffnet. Sozialer Wohnungsbau ist in Deutschland nicht fest an ein Wohnungsobjekt gebunden, sondern ist eine zeitlich begrenzte Eigenschaft von Wohnungen. Innerhalb eines Wohngebäudes kann es daher neben Sozialwohnungen auch frei finanzierte Wohnungen geben. Architektonisch unterscheiden sich diese nicht zwingend voneinander.

Aufgrund der zeitlichen Begrenzung des Sozialstatus wird sich die Zahl der Wohnungen im sozialen Wohnungsbau in den kommenden Jahren drastisch verringern. In den Jahren 1950–2003 wurden auf dem früheren Bundesgebiet 5,2 Millionen Wohnungen gefördert. Ende 2003 unterlagen davon noch etwa 2,1 Millionen Wohnungen der Sozialbindung. Mehr als die Hälfte der ursprünglichen Sozialwohnungen war damit in den freien Wohnungsmarkt übergegangen. Bis 2020 prognostiziert das Institut Wohnen und Umwelt in Darmstadt einen weiteren Rückgang der Sozialwohnungen um mehr als zwei Millionen.*

WAS HEISST BEZAHLBAR?

Als „bezahlbar“ gilt nach den allgemein anerkannten Maßstäben des Eduard-Pestel-Instituts eine Nettokaltmiete, für die maximal 30 Prozent des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens aufgebracht werden muss. Als Berechnungsgrundlage dient eine Verdopplung des örtlichen Satzes nach den Leistungen des Sozialgesetzbuches (SGB II). Dazu gehören neben dem bundesweit einheitlichen Hartz-IV-Regelsatz auch regional unterschiedliche Leistungen wie Wohngeld. Deshalb ergeben sich für Deutschland regional unterschiedliche Werte.

Quelle: Matthias Günther / Pestel Institut, Mietwohnungsbau 2.0 – Bezahlbarer Wohnraum durch Neubau. Auftraggeber: Verbändebündnis (Koordination: Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau e.V.). Hannover, September 2014

* Über die Zahl der bindungsfrei gewordenen Wohnungen im früheren Bundesgebiet gibt es keine offiziellen Angaben. Sie lässt sich nur überschlägig ermitteln. Informationen zum weiteren Verlauf des Sozialmietwohnungsbestandes als Folge auslaufender Bindungen standen lediglich für acht der früheren elf Bundesländer zur Verfügung. Nur vier von ihnen konnten dabei auch Daten zur Entwicklung über das Jahr 2015 hinaus liefern.

Quelle: IWU, Auswirkungen des Wegfalls von Sozialbindungen und des Verkaufs öffentlicher Wohnungsbestände auf die Wohnungsversorgung unterstützungsbedürftiger Haushalte, Abschlussbericht, September 2005

SOZIALER WOHNUNGSBAU. EIN BLICK IN DIE GESCHICHTE

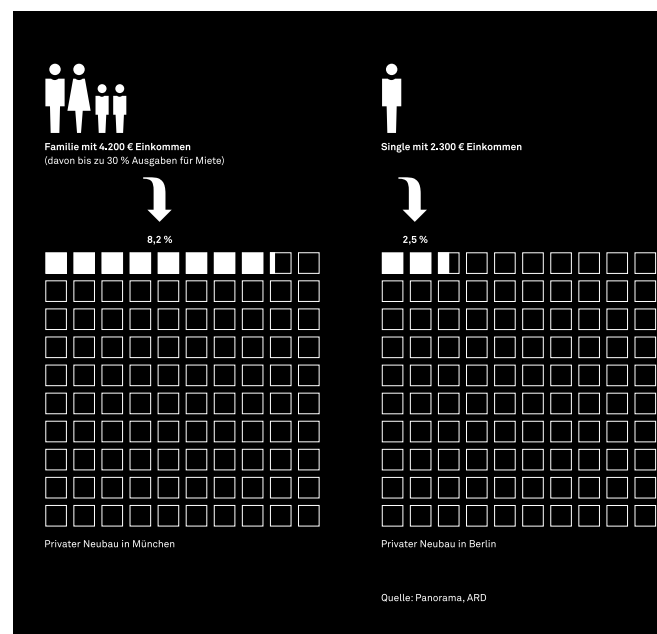
Der soziale Wohnungsbau in Deutschland wurzelt im ausgehenden 19. und frühen 20. Jahrhundert. Hintergrund war das anhaltende Wohnungselend in der Kaiserzeit, verknüpft mit vielen Forderungen nach gesundem und bezahlbarem Wohnraum für alle. In den 1920er Jahren entstanden schließlich in vielen deutschen Städten neue Siedlungen, die insbesondere Bevölkerungsgruppen mit kleinem Einkommen ein gesundes Wohnumfeld bieten sollten. Einige berühmte Beispiele sind etwa die Hufeisensiedlung in Berlin,

die Siedlungen des Neuen Frankfurt oder die Weiße Stadt in Köln. Auch während des Nationalsozialismus wurde sozialer Wohnungsbau betrieben. Robert Ley, Leiter der „Deutschen Arbeitsfront“, entwickelte als „Reichskommissar für den sozialen Wohnungsbau“ Vorgaben, von der Größe der Räume bis zur Miethöhe, von der Durchführung des Baus bis zur Forderung nach Rationalisierung der Bauproduktion. Propagandistisch verbrämt griff man zum Teil Prinzipien aus den 1920er Jahren auf.

WIE FUNKTIONIERT SOZIALER WOHNUNGSBAU?

Private Bauherren oder Wohnungsunternehmen und Genossenschaften können zur Errichtung von Wohnungen staatliche Finanzhilfen in Anspruch nehmen. Für die Förderung sind bestimmte Bedingungen bei der architektonischen Gestaltung und späteren Vermietung zu erfüllen. Diese Auflagen sind länderspezifisch geregelt. Im Wesentlichen betreffen sie die Wohnungsgrößen pro Bewohner sowie die Raumgrößen und Ausstattungen, wie zum Beispiel die Barrierefreiheit. Außerdem wird eine Mietpreisbindung und Belegungsart vereinbart, die für einen Zeitraum zwischen 25 Jahren bis maximal 45 Jahre bindend ist. Eine Veräußerung der Wohnungen während dieses Bindungszeitraums ist nicht zulässig. Die sozial geförderten Wohnungen können nur von Personen gemietet werden, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten und damit als berechtigt gelten.

Das bedeutendste Instrument der staatlichen Förderung ist die Vergabe zinsgünstiger Darlehen. In Zeiten niedriger Zinsen ist dieses Mittel jedoch weniger attraktiv, da auch auf dem freien Finanzmarkt günstige Baufinanzierungen möglich sind – ohne jegliche Nutzungsbindung und Einschränkung.



Die Panorama-Redaktion der ARD hat hunderttausende Wohnungsangebote aus mehr als 100 Datenquellen zwischen Mai 2015 und Mai 2016 ausgewertet. Das Ergebnis: Der private Wohnungsbau schafft aktuell so gut wie keine bezahlbaren Mietwohnungen. 95,3 Prozent der privaten Neubauwohnungen in den 20 größten deutschen Städten sind für die Mehrheit der deutschen Mieter nicht bezahlbar. In München etwa kann sich eine vierköpfige Familie mit einem Einkommen von circa 4200 EUR 91,8 Prozent aller angebotenen privaten Neubauwohnungen nicht mehr leisten, wenn nicht mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgegeben werden soll. In Berlin kommt für einen Single, der 2300 EUR verdient, dann sogar nur jede 40. private Neubauwohnung in Betracht.

DAS ZÜRICHER MODELL

ERBBAURECHT ALS MITTEL DER STADTENTWICKLUNG: BAUPRAXIS IN ZÜRICH

Das Erbbaurecht kann auch an Nutzungskonzepte gebunden werden. So kann dem wachsenden Bedürfnis nach Mitsprache und Mitgestaltung der zukünftigen Bewohner Rechnung getragen werden. Die Kommunen bewahren sich ferner die Möglichkeit, die Stadtentwicklung und Stadtgestaltung zu steuern. Die Stadt Zürich hat entschieden, städtische Grundstücke – mit Ausnahme von Kleinstgrundstücken – nicht mehr zu veräußern, sondern nur noch in Erbpacht zur Verfügung zu stellen. Wettbewerbsverfahren sind bei der Vergabe der Grundstücke zwingend vorgeschrieben, um eine hohe architektonische Qualität, aber auch sozial verträgliche Konzepte zu erreichen. Zusätzlich können die Gewinner des Konzeptverfahrens bei der Finanzierung unterstützt werden, damit auch junge, noch nicht kapitalisierte Genossenschaften eine Möglichkeit der Realisierung haben. So übernimmt die Stadt die gesamte Vorfinanzierung, bis aufgrund des vorangeschrittenen Projekts genügend Sicherheiten für eine freie Refinanzierung vorhanden sind. Gemeinnützigen Konzepten wird stets der Vorrang gegeben und aufgrund einer Ein-Prozent-Regelung sind unentgeltliche Quartiersnutzungen und Notwohnungen vorzusehen.



**Wohn- und Gewerbesiedlung Kalkbreite, Zürich, Architekten:
Müller Sigrist Architekten, Zürich, Bauherr: Genossenschaft
Kalkbreite und Stadt Zürich, 2012–2014**

Die Anlage entstand über einem Tramdepot, dessen Dach nun als begrünter Innenhof angelegt ist. Es entstanden 88 unterschiedlich große Wohnungen mit Gemeinschaftsflächen sowie 20 Kultur-, Gastronomie-, Einzelhandel- und Dienstleistungsräume.





Sommer-Winter-Haus, Projekt der IBA Hamburg, Architekten: Behnisch Architekten, Stuttgart, 2010

Den Kern des Projektes bildet ein kompaktes, energiesparendes Winterhaus, das durch auskragende Geschossdecken an der Süd-, Ost-, und Westseite Raum-puffer bietet, die in den wärmeren Jahreszeiten die Wohnbereiche erweitern.



Wohnsiedlung, Saint Nazaire, Frankreich, Architekten: Lacaton & Vassal, Paris, fertiggestellt 2011

Bei diesem sozialen Wohnungsbau ermöglichen einfache Wände aus Polyurethan-Doppelstegplatten, Wellblech und textile Elemente unterschiedliche Klimazonen im Haus. So stehen je nach Jahreszeit unterschiedlich große Wohnflächen zur Verfügung. Dieses Gebäude entspricht nicht den Wärmeschutzbestimmungen in Deutschland.

„Einen Standard entwickeln heißt, einen als zweckgerecht erkannten Typus auf ein Höchstmaß an Leistung und ein Mindestmaß an aufzuwendenden Mitteln zu bringen.“

Le Corbusier: *Vers une architecture*, Kapitel „Des yeux qui ne voient pas“. 1922



Preiswerte Materialien und einfacher Innenausbau, flexiblere Nutzung. Die Ansätze, mit den Baustandards kreativ umzugehen, sind vielfältig. Kann teilweise mit preiswerteren Materialien gebaut werden? Länder wie Frankreich und die Niederlande probieren dies schon seit längerem. Können die unterschiedlichen Tageslichtverhältnisse geschickt für Wohnen und Arbeiten in einem Komplex genutzt werden?

BEZAHLBARES WOHNEN. ZEHN GEBAUTE BEISPIELE

INDUSTRIE WIRD WOHNEN

Zwickyareal, Dübendorf, Schweiz

Auf dem Zwickyareal entsteht nördlich von Zürich seit 2013 ein neues Quartier. Die Spinnerei Zwicky fabrizierte ab 1840 Nähfäden und Webgarne. 2001 wurde die Produktion ins Ausland verlegt. Geblieben waren eine alte Fabrik und kaum genutztes Land. Im Schnittpunkt der früheren Peripherien ist dort die Stadt über Jahrzehnte zwischen den Verkehrstrassen gewachsen. So hat sich eine fragmentierte und stellenweise unwirtliche Stadtlandschaft über die Gemeindegrenzen hinweg entwickelt. Die Herausforderung besteht heute darin, dort nicht lediglich neue Häuser zu bauen, sondern Zusammenhänge zu schaffen und städtische Orte zu etablieren.



Drei Typen: Scheibe, Block und Halle

Zu Beginn der Projektentwicklung war vieles im Nutzungskonzept noch offen. Im Wettbewerbsprogramm waren daher flexible Strukturen gefragt, die sich für das Wohnen und Arbeiten gleichermaßen eignen sollten. Keine typischen Wohn- oder Bürobauten also, sondern multifunktionale Stadthäuser? Vielleicht ist dafür aber der Alleskönner, welcher alle Bedürfnisse aufzunehmen verspricht, nicht die richtige Lösung. Schlussendlich wünscht man sich Gebäude mit Eigenschaften – schlank und luftig, groß und bullig oder vielleicht auch flach und weit? Ausgehend von solchen fundamentalen körperlichen Eigenschaften haben die Architekten drei Bautypen ausgewählt: die schlanke Scheibe, den massiven Block, die flache Halle.

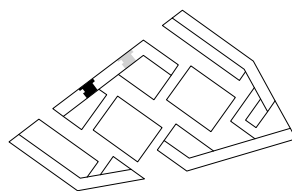
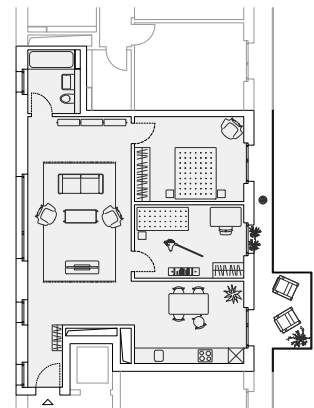


Wohnen und Arbeiten

Jeder der gewählten Typen lässt sich für das Wohnen, aber auch für eine große Bandbreite an anderen Nutzungen anpassen. Ausgehend von ihrer Lage und von den Anforderungen der jeweiligen Nutzer wurden die Grundtypen fallweise weiterentwickelt. Aneinandergefügt und teilweise über Passerellen miteinander vernetzt, verdichten sich Scheiben, Blocks und Hallen zu einem System vielfältiger Räume und Nutzungsmöglichkeiten.

Die Scheibe

Die lichtdurchfluteten Scheiben profitieren von einer heutzutage unüblichen Bautiefe von lediglich rund acht Metern. Sie eignen sich für kleinteilige Nutzungen – Studios, kleine und mittelgroße Wohnungen, Ateliers, Kleingewerbe oder Läden. Dank der geringen Tiefe lassen sich alle lärmempfindlichen Räume auf die jeweils ruhige Seite legen.



Diese Wohnung wird über eine zur ruhigen Innenseite des Areals orientierte Essküche betreten. Ein langgestreckter Wohnbereich mit Aussicht über die Glatt verbindet alle Zimmer miteinander.

IN DER STADT

Wohnbebauung Sillblock, Innsbruck

Der Sillblock liegt in einem durch Blockrandbebauung geprägten Stadtteil Innsbrucks. Dort befand sich ein in den späten 1930er Jahren nach Plänen des Stadtbaurats Theodor Prachensky errichteter Wohnblock. Aufgrund der veralteten Bausubstanz und der viel zu kleinen Wohnungen mit sehr spartanischen Grundrissen entschied sich die Bauherrin gegen eine Generalsanierung und für einen Abbruch. In dem Neubau sollten wesentlich größere Wohnungen untergebracht werden. Außerdem sollten die alten Hoflinden nicht dem Neubau weichen müssen und erhalten bleiben.



Grundriss des Regelgeschosses eines der beiden Gebäudeteile



Der städtische Baublock

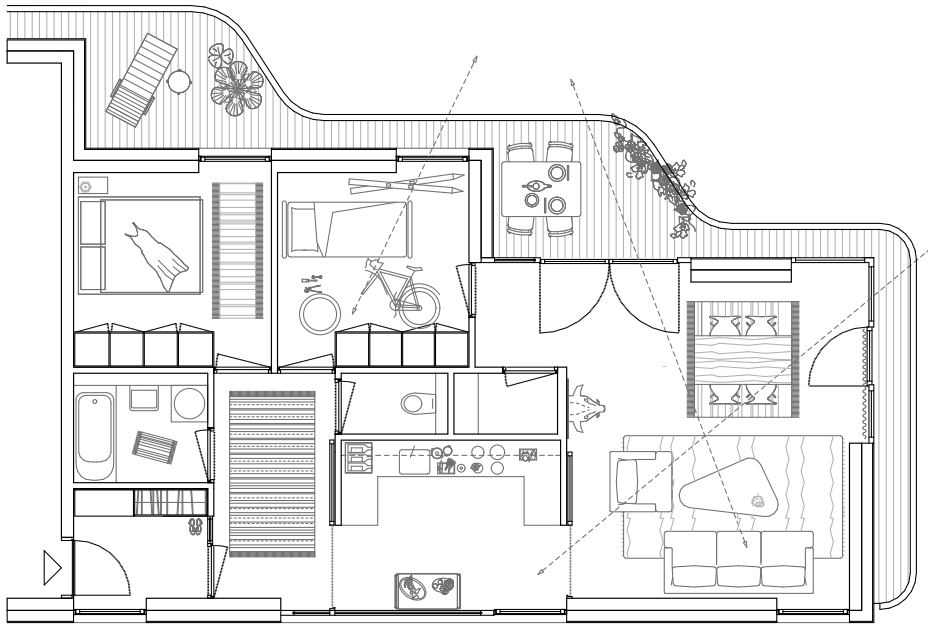
Den 2011 EU-weit ausgeschriebenen Wettbewerb gewannen Schenker Salvi Weber Architekten mit einem Projekt, das die Jury als „verblüffend einfache Neuinterpretation einer Blockrandbebauung“ überzeugte. Ihr Konzept beruht auf der Grundidee einer klaren Trennung von Straßen- und Hofraum in eine „harte Schale“ und einen „weichen Kern“. Zur Straße hin wurden – analog zum U-förmigen Vorgängerbau – die bestehenden Fluchten des gegenüberliegenden Schlachthofblocks bzw. der benachbarten Trainskaserne weitergeführt. Die straßenseitige Fassade wurde schlicht gestaltet, womit sich der Neubau unauffällig in den städtischen Raum integriert.



Haus und Hof

Im Gegensatz zum vorher dreiseitig geschlossenen Blockrand ist der Neubau in der Mitte aufgebrochen. Er teilt sich in zwei spiegelgleiche, zum Innenhof hin abgetreppte Baukörper mit einer konkaven Gebäudeflucht, die sich in Richtung der Kopfbauten verjüngt. Herz der Wohnanlage ist der große landschaftsgärtnerisch angelegte Innenhof, der rund um die vier hohen, alten Linden neu gestaltet wurde. Die Wohnungen sind so angeordnet, dass jede in zwei Richtungen orientiert ist und jeweils über einen Teil der wellenförmigen Balkonzone Richtung Hof verfügt. Anstelle der vorher 138 Kleinstwohnungen wurden 122 Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit sehr vielfältigen, ineinander verwobenen Grundrissen untergebracht.





Projektname

Wohnbebauung Sillblock

Adresse

Sebastian-Scheel-Straße 2-16b,
Erzherzog-Eugen-Straße 48-52
6020 Innsbruck
Österreich

Fertigstellung

2014

Entwurfsverfasser

Schenker Salvi Weber Architekten
Wien
Landschaftsplanung
Barbara Bacher

Verfahren

EU-weiter, offener, einstufiger
Wettbewerb, 2011, 59 Teilnehmer,
1. Rang

Bauherr

IIG Innsbrucker Immobilien GmbH
& Co KG
Innsbruck

Konzept

Sozialer Wohnungsbau, Über-
bauung bestehender Struktur,
Passivhaus

Raumprogramm

122 geförderte Wohnungen, davon
30 für Menschen mit besonderen
Bedürfnissen

Wohnfläche gesamt

8500 Quadratmeter

Grundstücksart

Eigentum der Stadt Innsbruck

Baukosten

(netto für Kostengruppen
300 und 400)
15,5 Mio. EUR

**Mietkosten pro Quadratmeter
Wohnfläche**

(Netto-Kaltmiete bei Fertig-
stellung)
Max. 7,00 EUR

Auszeichnungen

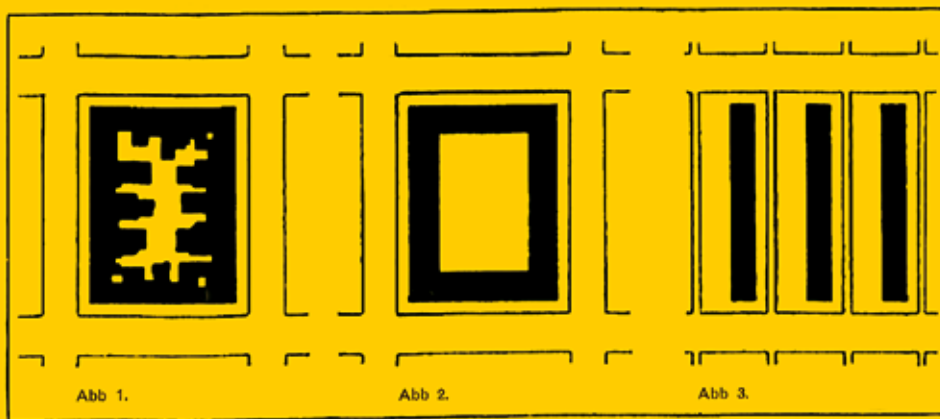
Best Architects Award in Gold,
2016

VOM BLOCK ZUR ZEILE ZUM PUNKT

TYOLOGIEN IM WOHNUNGSBAU

VON 1900 BIS HEUTE

Architektur ist gebaute Form. Diese Form hat Architektur als eigenständiges Objekt und als raumbildendes Objekt in der stadträumlichen Dimension. Wenn Architekten Häuser bauen, so bedienen sie sich verschiedener Typologien. Im Laufe der Jahrhunderte sind auch zu Wohnzwecken unterschiedliche Bauformen entstanden und haben sich stets weiterentwickelt. Neben dem einzelnen Wohnhaus war es besonders der Massenwohnungsbau, für den neue städtebauliche und architektonische Konzepte entwickelt worden sind. Vor allem für den urbanen Raum war dies eine Herausforderung, da hier der Wohnungsmangel dramatisch war. So mussten sich die Städte baulich verändern, um der Situation Herr zu werden. Neue Bautypen entstanden, aber die bautypologische Entwicklung fand nicht geradlinig statt. Jedoch waren bestimmte architektonische Formen zu bestimmten Zeiten von größerer Bedeutung als andere und haben zum Teil ganze Epochen stilbildend geprägt.



Walter Gropius,
Vom Block zur Zeile.
Veröffentlicht in:
Das Neue Berlin, 1929

Bereits 1919 wurde ein erster Text formuliert, der dringend eine Aufgabe der Blockbebauung zugunsten von Häuserzeilen mit begrünten Zwischenräumen forderte. Zehn Jahre später verdeutlichte Walter Gropius diese „folgerichtige“ Entwicklung durch eine grafische Darstellung. Die Entwicklung des modernen Bebauungsplans vom Block zur Zeile war damit für Jahrzehnte festgelegt.

1906–1909

Gartenstadt Hellerau,
Dresden



1906/1909

Werkssiedlung
Margarethenhöhe,
Essen



1906–1909

In **Hellerau** im Norden Dresdens wurde ab 1906 die erste deutsche Gartenstadt verwirklicht. Basierend auf dem Gartenstadtgedanken von Ebenezer Howard gründete der Möbelfabrikant Karl Schmidt die Gartenstadtsiedlung Hellerau zusammen mit dem Neubau seiner „Dresdner Werkstätten für Handwerkskunst“. Die Einheit von Wohnen und Arbeit sowie Kultur und Bildung war der Anspruch der Siedlung. Der beauftragte Architekt Richard Riemerschmid plante den Bau der Werkstätten und dazu eine Wohnsiedlung mit Kleinwohnhäusern sowie vielfältigen Gemeinschaftseinrichtungen für die Arbeiter.

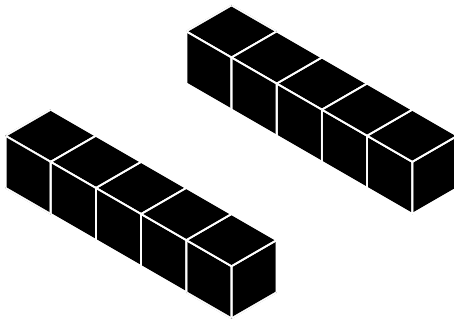
1906/1909

Auch die Essener **Werkssiedlung Margarethenhöhe** wird als „Gartenstadt“ bezeichnet, obwohl sie im eigentlichen Sinne keine Gartenstadt ist. Dennoch erinnert die ab 1906 geplante und ab 1909 realisierte Siedlung in ihrer architektonischen Gestalt an die Gartenstädte ihrer Zeit. Gestiftet von der Industriellen Margarethe Krupp anlässlich der Hochzeit ihrer Tochter Bertha, wurde die Anlage von dem Kruppschen Hausarchitekten und Mitglied des Deutschen Werkbundes Georg Metzendorf entworfen. Bewohner der malerisch gestalteten Siedlung waren sowohl Werksangehörige der Firma Krupp als auch Bürger der Stadt Essen. Öffentliche und soziale Einrichtungen komplettierten das Angebot für die Arbeiter.

REIHE

Ein Reihenhaus ist ein Einfamilienhaus, das mit weiteren gleichartig gestalteten Häusern eine geschlossene Reihung bildet. Reihenhäuser können leicht versetzt zueinander stehen oder in exakter Reihe angelegt sein. Das Reihenhaus hat in Europa eine lange Tradition und erfuhr insbesondere durch die englische Gartenstadtbewegung zu Beginn des 20. Jahrhunderts eine starke Verbreitung. So wurden die Gartenstädte, aber auch viele Siedlungen des Neuen Bauens als Reihenhauskolonien errichtet. Für die genossenschaftlichen Großsiedlungen war das Reihenhaus ebenso von großer Bedeutung wie für weitere avantgardistische Wohnprojekte des 20. Jahrhunderts.

1925–1933
Hufeisensiedlung,
Berlin



1925–1933

Die **Hufeisensiedlung** ist eine der bekanntesten Wohnsiedlungen Berlins. Sie wurde im heutigen Neukölln von dem Architekten Bruno Taut entworfen. Aufgrund der 1925 novellierten Bauordnung für Groß-Berlin entstand sie als eine von 17 modernen Großsiedlungen zwischen 1925 und 1933. Die Hufeisensiedlung wurde unter Verwendung verschiedener Bautypen errichtet – darunter auch das Reihenhaus. In ihrem Kernbereich entstanden 1285 Wohnungen. Bei allen Gebäuden arbeitete Bruno Taut mit wenigen, expressiven Formen und einer kontrastreichen Farbgebung – innen wie außen.

DIE LEIPZIG CHARTA ZUR NACHHALTIGEN EUROPÄISCHEN STADT

Im Mai 2007 verabschiedeten in Leipzig die für die Stadtentwicklung zuständigen Minister der europäischen Länder gemeinsame Grundsätze und Strategien für die Stadtentwicklungspolitik. Der Inhalt der Charta zielt auf die Aufrechterhaltung der sozialen Balance innerhalb und zwischen den Städten, auf die Stärkung kultureller Vielfalt und die Schaffung baulicher und ökologischer Qualitäten in der Stadt. Der Kern des politischen Ansatzes ist die integrierte Stadtentwicklung, die eine Qualifizierung öffentlicher Räume, die Modernisierung der städtischen Infrastrukturen und die Förderung der Wissenspotenziale einer Stadt vorsieht. Ein zweiter Schwerpunkt der Charta zielt auf die Aufwertung benachteiligter und destabilisierter Stadtgebiete. Das Ziel sei es, „unsere Städte zu schützen, zu stärken und weiter zu entwickeln“, so die Minister.



Plattenbausiedlung,
Dresden, Foto 1987

WOHNUNGSBAU IN DER DDR

Während in der Bundesrepublik ab den 1960er Jahren der Bau großer Trabantenstädte gefördert wurde, um die Wohnungsnot zu lindern, stand in den Wiederaufbaujahren der sozialistischen DDR die Entwicklung von Industrie- und Produktionsstätten im Fokus der Staatsfinanzierung. Die Wohnungsnot in der DDR war nicht so groß wie im Westen, da nur zehn Prozent der circa 5,1 Millionen Wohnungen des Vorkriegsbestandes durch den Krieg zerstört oder beschädigt waren und die Bevölkerungsentwicklung in der DDR rückläufig war. In der Westzone war der Wohnungsbestand zu etwa 50 Prozent betroffen und über zwölf Millionen Heimatvertriebene und Flüchtlinge suchten dort ein neues Zuhause. So



Blick einer Besuchergruppe auf die Stalinallee, Berlin 1967

mussten im Westen enorme Anstrengungen unternommen werden, um den Wohnungsbau anzukurbeln. Es fehlten in der DDR jedoch bis in die 1970er Jahre circa 2,8 Millionen Wohnungen. Das 1976 gestartete Wohnungsbauprogramm förderte zwar den Neubau von Wohneinheiten bis 1980, jedoch wurden in dieser Zeit die Investitionen zum Erhalt des Altbaubestands und die dringend benötigten Sanierungsmittel stark gekürzt. Ökonomische Krisen verschlechterten zusätzlich die Qualität des Wohnungsbaus. Es waren diese Baumängel und nicht die Tafelbauweise der Plattenbauten, die zum schlechten Image der „Ostplatte“ nach der Wiedervereinigung beigetragen haben.

STADT WOLLEN.

AUFRUF ZU DICHTE UND URBANITÄT

Wo liegt die Zukunft der Stadt? Ist das mitteleuropäische Muster, welches der Planung und dem Bau der Städte in unserer Kultur zugrunde gelegt wird, zukunftsfest? Antworten auf diese Herausforderung erarbeitete die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen im Sommer 2016. Der „Aufruf zu Dichte und Urbanität“ soll zum Nachdenken über das Bild und das Wesen der Stadt von morgen anregen und einen Beitrag zur Auseinandersetzung mit der Stadt liefern. Die Autoren fassen ihre Erkenntnisse in 20 pointierten Thesen zusammen:

1 – Urbanität

An den Merkmalen der Europäischen Stadt ausrichten

Urbanität steht für kulturelles Leben, Mischung, den demokratischen Diskurs sowie soziale Offenheit für unterschiedliche Schichten. Urbanität erfordert Geschichtsbewusstsein und Zukunftsgewandtheit, private und öffentliche Räume, Gestaltung und Regulation. Die soziale und funktionale Mischung ist eine wesentliche Voraussetzung von Urbanität.

2 – Dichte

Ohne Dichte keine Stadt

Der Begriff der Dichte wurde eingeführt, um Nachteile der durch die industrielle Revolution transformierten Städte zu beschreiben. Hohe Dichten wurden allgemein mit schlechten und ungesunden Wohnverhältnissen verbunden. Die Entflechtung der Stadt in der Charta von Athen sollte dem entgegenwirken. Heute wissen wir: Zur gelungenen Rezeptur von Stadt gehören Wohnen, Arbeiten, Kultur und Geschichte. Eingebettet in guten Städtebau und ortsbezogene Architektur entsteht ein aufgeladenes und urbanes Gewebe. Eine solche Mischung verträgt in der postindustriellen Zeit eine hohe Dichte.

3 – Bild

Kompaktheit und klare Grenzen schaffen

Leitlinie der Siedlungsentwicklung ist die in der Leipzig Charta von 2007 beschriebene europäische Stadt, die sich durch eine kompakte Struktur, ein Mit- und Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen sowie klare Grenzen zum unbesiedelten Raum auszeichnet. Gebt den Städten Mitten und Grenzen!

4 – Identifikation

Heimat als Element der Stabilität fördern

Die Europäische Stadt ist Bezugspunkt der Civitas. Sie ist Heimat und zeigt vertraute Bilder. Inmitten suburbaner Räume ist besonders der Kern der Stadt ein Archiv von Geschichtsspuren. Dem Schutz des historischen Fußabdrucks kommt eine große Bedeutung zu. In Zeiten wachsender kultureller Pluralität ist es Aufgabe der Stadtplanung, die Stadt lesbar, ihre historische Entwicklung und ihren gegenwärtigen Zustand begreifbar zu machen.

5 – Wohnungsbau **Märkte stimulieren**

Die Stimulation der Märkte ist Teil der Daseinsvorsorge und damit Aufgabe des Sozialstaates. Durch ein Angebot mietpreisgebundener Wohnungen können ökonomische Verdrängungseffekte in Quartieren gedämpft werden. Auch die Anforderungen an eine inklusive Gestaltung unserer gebauten Umwelt können so gezielt erfüllt werden. Der geförderte Wohnungsbau ist nicht zuletzt ein wirksames Instrument, der Gentrifizierung zu begegnen.

6 – Gesellschaft **Soziale Infrastruktur stabilisieren**

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind für die Stadt wichtige Stützen. Sie müssen mit erweiterten Aufgaben für die Stadt zu nutzen sein. Das Potenzial dafür bilden identitätsstiftende Bauten wie Kirchen und Industriegebäude, die heute gefährdet sind. Es gibt Beispiele, wie diese gesichert werden können und als erweiterte öffentliche Räume, als soziale Marktplätze neue Bedeutungen erhalten.

7 – Digitalisierung **Digitale Stadt als Chance nutzen**

Die Leipzig Charta leitete einen Paradigmenwechsel in der Stadtentwicklung ein, der die Grundlage für eine nachhaltige europäische Stadtpolitik im Sinne der Smart City schuf. Verschiedene Charakteristika wurden für „Smartness“ definiert: Smart Economy, Smart People, Smart Governance (Verwaltung), Smart Mobility, Smart Environment und Smart Living. Um die Chancen der Smart City zu erschließen, muss ein kooperatives Beziehungsgeflecht zwischen Bürgern, Stadtverwaltung, Wirtschaft, Wissenschaft und Politik entstehen.

8 – Stadtumbau **Erneuerung von Stadtteilen als kontinuierlichen Prozess begreifen**

Die Konversion industrieller, militärischer, infrastruktureller Anlagen ist zum Alltagsgeschäft der Städte geworden. Der Umbau des Bestandes ist eine in gleicher Weise ökonomische Notwendigkeit wie eine ökologische und oft soziale Herausforderung. Effizienz, *cradle to cradle*, Ressourcensparung sind die Stichworte. Die Einsicht, dass die Erneuerung von Stadtteilen ein kontinuierlicher Prozess sein muss, ist inzwischen allgemein akzeptiert. Insofern gilt es, jede Form der Stadterneuerung langfristig anzulegen.

9 – Städtebau **Funktionen, Vielfalt und Räume schaffen**

Der Begriff Urbanität grenzt das Städtische vom Ländlichen, das Groß- vom Kleinstädtischen oder das Innerstädtische vom Suburbanen ab. Städtischer Raum ist gebunden an die Lesbarkeit von Strukturen, die Hierarchie einer baulichen und funktionalen Dichte, Straßen und Plätze sowie eine Unterscheidung öffentlicher und privater Räume. In Anlehnung an Camillo Sitte bleibt zu fordern, dass Städtebau nicht als „technisches Problem“, sondern der „Stadtbau als Kunstwerk“ verstanden werden muss.

10 – Morphologie **Bekenntnis zur Parzelle**

Parzellen, Blöcke und Quartiere bilden das Gewebe der Stadt. Die kleinste bauliche Einheit des Städtebaus ist das Gebäude. Gebäude können Blockränder schließen, Zeilen ausprägen, großformatige Strukturen ausbilden oder skulpturale Einzelformen sein. Zur Rezeptur der Stadtbaukunst gehört ein klares Bekenntnis zur Parzelle. Sie ist Garant für Vielfalt und robuste Basis für den kontinuierlichen Wandel.

Grundsteine legen. Wie wollen wir wohnen?

Ursula Kleefisch-Jobst, Peter Köddermann
und Karen Jung

Die beiden ersten Jahrzehnte des 21. Jahrhunderts sind von zwei extremen städtischen Entwicklungen geprägt. Seit den 1990er Jahren setzte weltweit ein städtischer Schrumpfungsprozess ein. 25 Prozent der Großstädte auf der Erde verloren ihre Bevölkerung, bedingt durch Suburbanisierung, Deindustrialisierung und die postsozialistischen Entwicklungen nach dem Fall des Eisernen Vorhangs. In Deutschland betraf dies vor allem Städte und ganze Regionen in den Neuen Bundesländern sowie im Westen das Ruhrgebiet, wo bereits seit den 1950er Jahren ein tiefgreifender Strukturwandel eingesetzt hatte. Das Projekt „Schrumpfende Städte“ (2002–2008) der Bundeskulturstiftung machte das Thema erstmals zu einer öffentlichen Debatte. Da auch Wohngebiete von den Schrumpfungsprozessen betroffen waren, schien die Wohnungsfrage allseits gelöst. Rückbau hieß die Devise und die Politik überließ das Wohnangebot den Kräften des Marktes.

Im Windschatten der Debatte um die Schrumpfungprozesse vollzog sich aber ab der Jahrtausendwende weltweit ein rapider Urbanisierungsprozess. Zwei Drittel der Weltbevölkerung leben heute in Metropolen und Metropolregionen. Auch in Deutschland ziehen Menschen wieder verstärkt in die Großstädte und urbanen Ballungszentren. Dabei handelt es sich nicht nur um Singles, Studierende und sogenannte Besserverdienende, sondern immer mehr auch um Familien, die in den Städten versuchen, ihren komplexen Alltag zwischen Beruf und Familie zu meistern. Auch eine größere Zahl älterer Menschen möchte in Groß- und Mittelstädten möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben führen. Aufgrund dessen

hat in den vergangenen Jahren in vielen Kernstädten ein Konkurrenzkampf eingesetzt zwischen denen, die sich teuren Wohnraum leisten können und jenen mit mittleren und niedrigen Einkommen, die bezahlbare Wohnungen suchen.

Der Wohnungsbau als gesellschaftliche Aufgabe

Der aktuelle Mangel an bezahlbarem Wohnraum, nicht nur in den Großstädten wie Hamburg, Berlin, Frankfurt und München, sondern auch in Mittelstädten wie Bielefeld, Freiburg und Münster hat eine umfangreiche Debatte ausgelöst. Dasselbe gilt für die prosperierenden Ballungsräume, zum Beispiel entlang der Rheinschiene zwischen Bonn, Köln und Düsseldorf, im Rhein-Main-Gebiet oder im Großraum Stuttgart. Dies zwingt nicht nur die Politik, sondern auch Stadtplaner, Architekten, Stadtsoziologen und vor allem auch die städtische Bevölkerung zum Handeln. Die Diskussion hat den Blick auf sehr unterschiedliche Aspekte und Anforderungen an einen zukünftigen bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau geworfen. Seit langem nicht mehr wurde der Wohnungsbau in Deutschland als eine wichtige gesellschaftliche Aufgabe verstanden. Zugleich besteht die Gelegenheit, eine Wohnsituation mit einer Balance von Angebot und Nachfrage zu schaffen, um so tragfähige Grundsteine für die Zukunft zu legen.

Bundesbauministerin Barbara Hendricks eröffnete im März 2016 eine „Wohnungsbau-Offensive“ mit dem Ziel, jährlich 350.000 Wohnungen zu bauen. Nach Ansicht vieler Experten wird das

nicht reichen, aus ihrer Sicht sind jährlich mindestens 400.000 Wohnungen erforderlich. In keinem anderen Bundesland wurde der Etat für Wohnungsbau so aufgestockt wie in Nordrhein-Westfalen: für die Jahre 2016 und 2017 beträgt er jährlich 1,1 Milliarden EUR.

Das Problem des Massenwohnungsbaus ist aber nicht nur eine Frage der Quantität, sondern auch eine der baulichen Qualität in den Städten wie im Umland. Jeder Einzelne, aber vor allem die Gesellschaft muss sich fragen, wo und wie sie in Zukunft wohnen möchte. Es braucht neue Konzepte in einer sich wandelnden Gesellschaft.

Nicht nur die Betroffenen, sondern auch viele Bürger nehmen sich aktiv der Wohnungsfrage an, denn es geht nicht nur um die bezahlbare Wohnung, sondern um neue Formen der Hausgemeinschaft, um nachbarschaftliches Miteinander, um das Leben und Arbeiten im Quartier. Es geht um die Stadt mit ihrer funktionalen Mischung und ihrer sozialen wie ethnischen Vielfalt. Baugenossenschaften, die einst den sozialen Wohnungsbau der Weimarer Republik vorantrieben, erleben derzeit eine Renaissance. Ein neues Phänomen sind die Baugruppen. Beide Akteure bauen nicht nur zusammen, um gemeinschaftlich die hohen Baukosten zu stemmen; sie möchten auch in Gemeinschaft wohnen. Dabei verwenden sie viel Zeit und Energie auf die Planung von privaten und gemeinschaftlichen Wohnbereichen. Es werden neue Grundrisslösungen erarbeitet und vielleicht auch neue Wohnhaustypologien entstehen. Dafür ist die Kreativität von Architekten gefragt. Schon lange nicht mehr war das Planen von Wohnbauten eine so spannende Aufgabe. Hinzu kommt, dass

die Architekten in eine neue Rolle schlüpfen: Ihnen fällt die Moderation der Bauherrengruppen zu und sie müssen für die vielfältigen Anforderungen und Wünsche dieser Bewohner eine ausgewogene bauliche Gestalt entwerfen. Auf der anderen Seite sind die Wohnungsbaugesellschaften gefordert, sich diesen neuen gemeinschaftlichen Projekten zu öffnen und auch in der Planungsphase den Kontakt zu den zukünftigen Mietern zu suchen. Gestalten ist als Gemeinschaftsaufgabe zu verstehen.

Teures Bauen versus bezahlbares Wohnen

Eines der größten Probleme für den geförderten und bezahlbaren Wohnungsbau stellt heute der Mangel an Baugrund dar. Viele Kommunen haben in den 1990er und 2000er Jahren große Teile ihrer Flächenreserven an Investoren veräußert, um die leeren Haushaltskassen zu füllen. Als Folge verfügen sie nur noch über geringe Flächenreserven innerhalb ihrer Grenzen. Dies gilt nicht nur für das Wohnen, sondern auch für die Ansiedlung von Gewerbe. Städte wie Wien und Zürich vergeben kommunale Grundstücke für Wohnen seit Jahrzehnten nur noch in Erbpacht und in Verbindung mit Wettbewerben für innovative Konzepte und gute Gestaltung. Sie betreiben so nicht nur aktive Wohnraumvorsorge, sondern entwickeln selbst aktiv ihre Städte, indem sie Einfluss auf eine ausgewogene Sozialstruktur nehmen: Grund und Boden bleiben im städtischen Besitz. Die Stadt München verfolgt seit einigen Jahren mit dem „München Modell“ einen anderen erfolgreichen Weg. Köln, Frankfurt, Freiburg

Autoren

Olaf Bahner, geboren 1967, studierte in Weimar, Kassel, Tübingen und beendete das Studium der Betriebswirtschaftslehre in Jena. Nach Promotion zu einem umweltökonomischen Thema an der Universität Jena ist er seit 2001 Referent beim Bund Deutscher Architekten BDA und verantwortlich für die Themen Baukultur und Berufspolitik.

Annette Becker, Studium der Kunstgeschichte, Archäologie, Philosophie und Betriebswirtschaftslehre in Mainz, München und Rom. Promovierte Kunsthistorikerin und Kuratorin am Deutschen Architekturmuseum in Frankfurt am Main.

Matthias Böttger, geboren 1974, studierte Architektur und Städtebau in Karlsruhe und London. Seit 2011 ist er künstlerischer Leiter des Deutschen Architektur Zentrums DAZ in Berlin. Seit 2012 ist er Professor an der Kunstuniversität Linz und seit 2014 Leiter des Instituts für Raum und Design. Mit raumtaktik arbeitet er an räumlicher Aufklärung und Intervention. Er ist Partner im Büro urbanegestalt in Köln.

Werner Durth, geboren 1949 in Mengershausen, studierte Architektur und Stadtplanung an der Technischen Hochschule Darmstadt, Soziologie und Philosophie an der Johann Wolfgang Goethe-Universität Frankfurt am Main. Als Professor für Geschichte und Theorie der Architektur leitet er das gleichnamige Fachgebiet an der TU Darmstadt. Werner Durth ist Herausgeber vielfältiger Publikationen und Träger des Fritz-Schumacher-Preises für Stadtforschung. Als Mitglied in verschiedenen Kommissionen und Jurys ist er seit

2010 in der Expertenkommission des BMVBS zur Zukunft der Internationalen Bauausstellungen vertreten.

Christoph van Gemmeren, geboren 1974, studierte Raumplanung (Dipl.-Ing.) an der Technischen Universität Dortmund. Sein zweites Staatsexamen (Städtebau) absolvierte er bei der Stadt Wolfsburg, wo er anschließend als Stadtplaner gearbeitet hat. Seit 2006 ist er Mitarbeiter der Regionalplanungsbehörde bei der Bezirksregierung in Düsseldorf. Tätigkeitsschwerpunkte sind Siedlungsentwicklung, regionale Kooperationen und Kulturlandschaften.

Karl Friedrich Hofmann, geboren 1949, studierte Raumplanung an der TU Dortmund, Abschluss als Diplomingenieur. Berufstätig als Gutachter in einem Consultingunternehmen für Bund, Länder und Kommunen; in der Drittmittelforschung für das Land Nordrhein-Westfalen; bei der NRW. BANK in der Wohnraumförderung unter anderem für die Wohnungsmarktbeobachtung und das Berichtswesen zur Sozialen Wohnraumförderung. Heute im Ruhestand.

Karen Jung, geboren 1974, Studium der Architektur an der Universität Karlsruhe (KIT) und der ETH Zürich. Mitarbeit in verschiedenen Architekturbüros. 1999–2002 Wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Grundlagen der Architektur an der Universität Karlsruhe. 2005 Promotion an der ETH Zürich zum „Porösen Baublock“. 2006–08 Wissenschaftliche Volontärin und seit 2008 freie Kuratorin und Autorin am Deutschen Architekturmuseum in Frankfurt am Main. Seit

2009 freie Kuratorin und Projektkoordinatorin am M:AI NRW. Publikationen und Vorträge zu Architektur und Städtebau.

Laura Kienbaum, 1981 geboren, ist als Architektin, Kuratorin und Lehrende in Theorie und Praxis tätig. Studium der Architektur in Deutschland und Dänemark, seitdem freiberufliche Tätigkeit im Netzwerk SAM UND PLANKTON Architektur, wissenschaftliches Volontariat und kuratorische Tätigkeit am Deutschen Architekturmuseum und wissenschaftliche Mitarbeit an der Leibniz Universität Hannover, Abteilung Architektur und Kunst 20./21. Jahrhundert, wo sie zu Entwurfs- und Gestaltungszusammenhängen in der Architektur von Infrastrukturbauten promoviert hat.

Ursula Kleefisch-Jobst, geboren 1956, Studium der Kunstgeschichte, Archäologie und Germanistik in Bonn, München und Rom, 1985–88 Forschungsprojekt an der Bibliotheca Hertziana in Rom, 1986 Promotion in Bonn, zwischen 1989 und 1990 Mitarbeiterin am Landesdenkmalamt in Berlin, seit 1990 freie Architekturkritikerin, 2001–07 Kuratorin am Deutschen Architekturmuseum in Frankfurt am Main, seit 2008 Geschäftsführende Generalkuratorin am M:AI NRW, zahlreiche Publikationen zur modernen und zeitgenössischen Architektur.

Peter Köddermann, geboren 1963, von 1990 bis 1999 Studium der Geschichte und Sozialwissenschaften an der Ruhr Universität Bochum. 1995 bis 2000 freier Mitarbeiter der Internationalen Bauausstellung Emscher Park in unterschiedlichen Funktionen. Im Anschluss bis 2005 geschäftsfüh-

render Gesellschafter der Agentur Zeitsprung und tätig im Regionalmarketing Ruhrgebiet. Seit Gründung 2005 Projektleiter, Kurator und stellvertretender Geschäftsführer des M:AI NRW, beteiligt an zahlreichen Ausstellungsprojekten, Präsentationsformaten und Publikationen seit 1990.

Sabine Kraft, geboren 1945, nach dem Architekturstudium an der TU Berlin forschte und unterrichtete sie in Aachen und arbeitete maßgeblich an der Neuausrichtung der Zeitschrift *ARCH+*, zunächst als Mitglied der Redaktion und später als Mitherausgeberin und Geschäftsführerin des *ARCH+* Verlags. Thematisch beschäftigte sie sich mit Raumplanung und Stadtentwicklung sowie immer wieder mit dem Thema Wohnen. Sabine Kraft verstarb 2016.

Joachim Krause, geboren 1943, war bis 2008 Professor für Designtheorie und Designwissenschaften an der Hochschule Anhalt in Dessau und leitet den internationalen Masterstudiengang Integrated Design (MAID). Mit seinen Arbeiten über R. Buckminster Fuller wurde er bekannt, zuletzt mit der Ausstellung und dem Buch „Your Private Sky: R. Buckminster Fuller – The Art of Design Science“, 1999–2002. Er ist Redakteur des Verlags Edition Voltaire und seit 1991 ständiger Mitarbeiter der Zeitschrift *ARCH+*.

Gerd Kuhn, geboren 1954, studierte Neuere Geschichte und Gesellschaftswissenschaften in Frankfurt am Main. Von 1989 bis 1995 war er an der TU Berlin tätig und promovierte 1996 zum Thema „Kommunale Wohnungspolitik in Frankfurt am Main“, wofür er den Ludwig-Landmann-

Preis erhielt. Seit 1997 arbeitet er am Institut Wohnen und Entwerfen der Universität Stuttgart im Fachgebiet Architektur- und Wohnsoziologie. Er ist unter anderem Kuratoriumsmitglied der Ernst May Gesellschaft und Mitglied im Beirat des Bundesverbandes Baugemeinschaften.

Elisabeth Merk, geboren 1963, Studium der Architektur in Deutschland und Italien. Promotion (Dr.(I)) und Staatsexamen in Florenz; Schwerpunkt Architekturgeschichte und Städtebau. Verschiedene Tätigkeiten in Stadtplanung und -entwicklung sowie bei der Denkmalpflege München, Halle/Saale und Regensburg. Seit 2005 Professorin für Stadtplanung und Stadtgestaltung an der HfT Stuttgart. Seit 2007 Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München, seit 2015 Präsidentin der DASL.

Michael von der Mühlen, geboren 1954 in Essen, studierte Raumplanung an der Technischen Universität Dortmund; Studienabschluss als Diplom-Ingenieur. In der Folge Städtischer Baudirektor im Stadtplanungsamt Dortmund, Beigeordneter/Stadtbaurat der Stadt Gelsenkirchen, bis 2014 Stadtdirektor und Beigeordneter/Vorstand für Planen, Bauen, Umwelt und Liegenschaften, allgemeiner Vertreter des Oberbürgermeisters. Seit 2014 ist Michael von der Mühlen Staatssekretär im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen.

Alexander Rychter, geboren 1967 in Bochum, absolvierte nach Abitur und Wehrdienst ein Doppelstudium der Rechtswissenschaft sowie Wirt-

schaftsgeschichte. Dem ersten juristischen Staatsexamen 1994 folgte der juristische Vorbereitungsdienst. Nach dem Magister Artium 1996 folgte 1998 das zweite juristische Staatsexamen. 1998 wurde er Mitglied der Geschäftsführung und ab 2005 Bundesgeschäftsführer des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen. Seit 2010 ist er Verbandsdirektor und Sprecher des Vorstandes des VdW Rheinland Westfalen.

Regina Stottrop, Studium der Architektur (Dipl.-Ing.) mit Schwerpunkt Städtebau an der RWTH Aachen und der Columbia University New York City. Nach dem Studium Mitarbeit in verschiedenen Planungsbüros, wissenschaftliche Mitarbeiterin an der TU Darmstadt und Lehrauftrag an der FH Düsseldorf. Seit 2000 eigenes Büro für Stadtplanung in Köln.

Ernst Uhing, geboren 1956, Studium der Architektur, Abschluss Diplom-Ingenieur. Mitglied im Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure (BDB) und seit 2001 Mitglied im Vorstand der Architektenkammer NRW (AKNW), seit 2013 Präsident der AKNW. Vortragstätigkeiten und Veröffentlichungen zu alten- und generationengerechtem Planen und Bauen, Bestandsmodernisierung, Denkmalschutz, Zukunft des Wohnens.