

Vierteljahresschrift  
für Stadtgeschichte, Stadtsoziologie,  
Denkmalpflege und Stadtentwicklung



Forum Stadt



46. Jahrgang  
4|2019

Schwerpunkt:

## Wohnbauten in Klein- und Mittelstädten

Herausgegeben von  
Harald Bodenschatz und Tilman Harlander



Forum Stadt  
Verlag



## Vierteljahresschrift für Stadtgeschichte, Stadtsoziologie, Denkmalpflege und Stadtentwicklung

Herausgegeben vom »Forum Stadt – Netzwerk historischer Städte e.V.« in  
Verbindung mit Harald Bodenschatz, Tilman Harlander, Johann Jessen,  
Jürgen Reulecke und Jürgen Zieger

### **Redaktionskollegium:**

*Hans Schultheiß* (Chefredakteur)

*Prof. Dr. Dietrich Denecke*, Universität Göttingen,  
Geographisches Institut

*Prof. Dr. Andreas Gestrich*, London,  
Deutsches Historisches Institut

*Dr. Theresia Gürtler Berger*, Luzern,  
Ressort Denkmalpflege und Kulturgüterschutz

*Dr. Robert Kaltenbrunner*, Bonn und Berlin,  
Bundesinst. für Bau-, Stadt- und Raumforschung

*Prof. Dr. Hans-Rudolf Meier*, Bauhaus-Universität  
Weimar, Denkmalpflege und Baugeschichte

*Prof. Dr. Klaus Jan Philipp*, Universität Stuttgart,  
Institut für Architekturgeschichte

*Dr. habil. Olaf Schnur*, Berlin, vhw Bundesverband  
für Wohnen und Stadtentwicklung

*Prof. Dr.-Ing. Barbara Schöning*, Bauhaus-Universität  
Weimar, Fakultät Architektur und Urbanistik

*Prof. Dr. Dieter Schott*, TU Darmstadt,  
Institut für Geschichte

*Prof. Dr.-Ing. Christina Simon-Philipp*, Hochschule  
für Technik Stuttgart, Fakultät Architektur

### **Redaktionelle Zuschriften**

und Besprechungsexemplare werden an die  
Redaktionsadresse erbeten:

Forum Stadt  
Postfach 100355  
73728 Esslingen  
Email: [hans.schultheiss@email.de](mailto:hans.schultheiss@email.de)  
Website: [www.forum-stadt.eu](http://www.forum-stadt.eu)

Die Zeitschrift Forum Stadt ist zugleich Mitglieder-  
zeitschrift des ca. 110 Städte umfassenden  
»Forum Stadt – Netzwerk historische Städte e.V.«

### **Erscheinungsweise:**

jährlich 4 Hefte zu je mind. 88 Seiten.

### **Bezugsbedingungen:**

Jahresabonnement EUR 92,- Einzelheft EUR 25,-  
Vorzugspreis für Studierende EUR 64,-  
jeweils zzgl. Versandkosten.

Ein Abonnement gilt, falls nicht befristet bestellt,  
zur Fortsetzung bis auf Widerruf. Kündigungen  
des Abonnements können nur zum Ablauf eines  
Jahres erfolgen und müssen bis zum 15. November  
des laufenden Jahres beim Vertrieb, Verlag oder  
der Redaktion eingegangen sein.

### **Vertrieb:**

Südost Service GmbH  
Am Steinfeld 4, D - 94065 Waldkirchen  
Fax +49(0)8581-9605-754  
E-mail: [info@suedost-service.de](mailto:info@suedost-service.de)

### **Verlag:**

Forum Stadt Verlag (FStV)  
Ecklenstraße 32, 70184 Stuttgart  
E-mail: [forumstadtverlag@email.de](mailto:forumstadtverlag@email.de)

Mit Namen gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbeding-  
t die Meinung der Redaktion wieder. Redaktion und  
Verlag haften nicht für unverlangt eingesandte Manu-  
skripte. Die der Redaktion angebotenen Originalbeiträge  
dürfen nicht gleichzeitig in anderen Publikationen veröf-  
fentlicht werden. Mit der Annahme zur Veröffentlichung  
überträgt der Autor dem »Forum Stadt – Netzwerk histo-  
rischer Städte« e.V. und dem Verlag das ausschließliche  
Verlagsrecht für die Zeit bis zum Ablauf des Urheber-  
rechts. Eingeschlossen sind insbesondere auch das Recht  
zur Herstellung elektronischer Versionen und zur Ein-  
speicherung in Datenbanken sowie das Recht zu deren  
Vervielfältigung online und offline. Alle in dieser Zeit-  
schrift veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich ge-  
schützt. Kein Teil der Zeitschrift darf außerhalb der engen  
Grenzen des Urheberrechts ohne schriftliche Genehmi-  
gung in irgendeiner Form reproduziert oder in eine von  
Maschinen, insbesondere von Datenverarbeitungsanla-  
gen verwendbare Sprache übertragen werden.

Druck: Griebisch & Rochol Druck, Hamm

© 2019 Forum Stadt e.V., Esslingen  
Printed in Germany / ISSN 2192 - 8924



Bis zum 37. Jahrgang 2010 erschien die »Viertel-  
jahresschrift für Stadtgeschichte, Stadtsoziologie,  
Denkmalpflege und Stadtentwicklung« unter  
dem Obertitel »Die alte Stadt« (ISSN 0170-9364).

# Neue Wohnungsfrage: Wohnbauen in Klein- und Mittelstädten

*Herausgegeben von  
Harald Bodenschatz und Tilman Harlander*

## **Editorial**

<i>Harald Bodenschatz / Tilman Harlander</i> Wohnbauen in Klein- und Mittelstädten .....	307
---------------------------------------------------------------------------------------------	-----

## **Abhandlungen**

<i>Rainer Nagel</i> Wohnbaukultur in Stadt <i>und</i> Land .....	313
<i>Tilman Harlander</i> Bezahlbarer und bedarfsgerechter Wohnbau. Herausforderungen (auch) für Klein- und Mittelstädte .....	323
<i>Hans-Georg Sigel</i> Sicherung und Weiterentwicklung des historischen Bau- und Wohnungsbestandes in Nördlingen .....	339
<i>Jürgen Zieger</i> Esslingen – Integrierte Wohnraumversorgung in einer Wachstumsregion .....	351
<i>Tim von Winning</i> Vom Wohnraum zum Lebensraum. Quartiere müssen mehr können als Wohnen .....	361
<i>Michael Bräuer</i> Neues Wohnen in Klein- und Mittelstädten der östlichen Bundesländer .....	371
<i>Bernd Hunger</i> Großsiedlungen im ländlichen Raum der neuen Länder .....	381
<i>Susanne Dürr</i> Wohnvielfalt – Neue Wohnkonzepte und Bauträgerformen .....	391
<i>Thomas Jocher</i> ready – vorbereitet für altersgerechtes Wohnen .....	401
<i>Robert Kaltenbrunner</i> Die Wohnungsfrage: Neuer Wein in alten Schläuchen? .....	407

**Autorinnen / Autoren** ..... 412**Besprechungen**

- WERNER MICHAEL SCHWARZ/GEORG SPITALER/ELKE WIKIDAL (Hrsg.),  
Das Rote Wien 1919-1934; Ideen, Debatten, Praxis (*Dieter J. Mehlhorn*) ..... 414
- RALF DORN, Der Architekt und Stadtplaner Rudolf Hillebrecht.  
Kontinuitäten und Brüche in der deutschen Planungsgeschichte  
im 20. Jahrhundert (*Dirk Schubert*) ..... 415
- CHRISTOPH METZGER, Neuroarchitektur (*Robert Kaltenbrunner*) ..... 417
- CLEMENS RENKER, Das neue Dorf. Gestalten um zu überleben. Vier  
Handlungsfelder zum Erhalt dörflicher Gemeinden (*Robert Kaltenbrunner*) ..... 419

*[Jahrgangsverzeichnis 2019 im Anhang]*

---

Umschlag:

**Nördlingen, Bräugasse 8-12, Neuzustand**

Foto: Stadt Nördlingen / Herzig

---

# Neue Wohnungsfrage: Wohnbauen in Klein- und Mittelstädten

## Editorial

Keine Frage: Wohnungsengpässe und neue Wohnungsnot haben inzwischen quantitativ und qualitativ Dimensionen erreicht, die weit über die im Rahmen der zyklischen Schwankungen auf dem Wohnungsmarkt gewohnten Probleme und Krisenmuster hinausreichen. Kehrt hier die für überwunden geglaubte historische „Wohnungsfrage“ in neuer Gestalt zurück? Die Herausforderungen sind enorm und haben – vor allem in den Wachstumsregionen – längst auch die kleineren Städte und den ländlichen Raum erreicht. Die mediale und auch die politische Aufmerksamkeit konzentriert sich freilich noch immer in erster Linie auf die besonders betroffenen Großstädte wie München, Hamburg, Frankfurt, Berlin oder Stuttgart. Hier haben die Niedrigzinspolitik („Flucht ins Betongold“), der wachsende Nachfragedruck durch internationale Investoren, die Reattraktivierung der Städte als Wohnstandorte („Reurbanisierung“) und die in dieser Höhe ungeahnten Zuwanderungsgewinne (EU-Zuwanderer und Geflüchtete) zuerst und besonders drastisch einen immer noch anhaltenden beispiellosen Immobilienboom ausgelöst.

Aber die mit ihm einhergehende explosive Dynamik in der Entwicklung von Mieten und Kaufpreisen führt mittlerweile auch in zahlreichen Mittel- und Kleinstädten zu Zugangsproblemen und Verdrängungsprozessen (Gentrifizierung, Segregation), die sich über eklatante soziale Probleme für die unteren Einkommensgruppen hinaus mit der wachsenden Betroffenheit immer größerer Teile der Mittelschichten (qualifizierte Fachkräfte, Dienstleister etc.) auch zu ökonomischen Standortnachteilen für die Kommunen zu entwickeln drohen.



Der Ernst der Lage ist inzwischen erkannt: Besonders schwerwiegend ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Jetzt schlagen in den Kommunen die Versäumnisse der Vergangenheit durch – die gravierende Vernachlässigung sozialen Wohnungsneubaus, der ungenügende Schutz preiswerter Wohnungsbestände, die mangelnde Entwicklung und Förderung gemeinwohlorientierter Bauträger, die unzureichende Entwicklung neuer Bauflächen, der leichtfertige Verkauf und die Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände, aber auch das anhaltende förderungstechnisch bedingte „Abschmelzen“ früherer sozial gebundener Bestände. Landauf landab bemühen sich demgegenüber „Bündnisse für das Wohnen“ auf den verschiedenen staatlichen Ebenen um eine Neuorientierung des Wohnungsbaus, der sowohl den regional höchst unterschiedlichen Problemlagen als auch den veränderten demografischen Entwicklungen gerecht werden soll.

Die dabei formulierten Ansprüche sind hoch: „Leistbar“ soll der zu schaffende Wohnraum sein und doch zugleich qualitativ hochwertig, aber auch sozial und ökologisch nachhaltig, zukunftssicher! In der Praxis jedoch fällt das überfällige „Umsteuern“ im Wohnungsbau noch äußerst schwer, dies zeigen erste Ergebnisse der bisherigen Anstrengungen und best practice-Beispiele aus den besonders im Fokus stehenden Groß- und Universitätsstädten.

„Forum Stadt“ hatte sich zum Ziel gesetzt, mit der am 23. und 24. Mai in der schönen Mitgliedsstadt Nördlingen durchgeführten Internationalen Städtetagung „Neue Wohnungsfrage – Wohnbauen in Klein- und Mittelstädten“ zu einem qualifizierten kommunalen Erfahrungsaustausch in den bislang eher vernachlässigten, aber allmählich mehr ins Bewusstsein dringenden Räumen jenseits der Großstädte beizutragen.<sup>1</sup> Etwa 130 Teilnehmer aus den Bereichen Stadtplanung, Architektur, Denkmalpflege, Kommunalpolitik, Wohnungswirtschaft und aus der interessierten Bürgerschaft folgten den – in diesem Heft dokumentierten – Fachvorträgen und diskutierten die vorgestellten Thesen, Modelle und Maßnahmen mit großem Engagement. Die durch den Nördlinger Oberbürgermeister **Hermann Faul** und den Esslinger Oberbürgermeister **Jürgen Zieger** (zugleich Vorsitzender von Forum Stadt e. V.) sowie **Rainer Hilf**, Mitglied des Vorstands der Bayrischen Architektenkammer, mit ihren Grußworten eingeleitete Tagung wurde mit freundlicher Unterstützung durch das Bundesministerium des Innern für Bau und Heimat und das Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) durchgeführt.

Der Beitrag „Wohnen in vitalen Gemeinden“ dokumentiert wichtige Essentials des Abendvortrags von **Reiner Nagel**, dem Vorstandsvorsitzenden der Bundesstif-

1 Vgl. hierzu auch den Tagungsbericht [www.forum-stadt.eu/site/Esslingen-Forum/get/params\\_E2137844266/16213300/Tagungsbericht\\_N%C3%B6rdlingen.pdf](http://www.forum-stadt.eu/site/Esslingen-Forum/get/params_E2137844266/16213300/Tagungsbericht_N%C3%B6rdlingen.pdf) [05.11.2019].

tung Baukultur in Potsdam, der genau ins Zentrum der Tagungsfragestellungen traf. An eine Analyse der Fehlentwicklungen und Asymmetrien des Wohnungsmarktes mit dem geradezu absurden Gegenüber von Wohnungsdefiziten und Leerständen schloss er mit einer Fülle von Belegen und Beispielen mögliche Maßnahmen einer Konsolidierung der kleinen Städte und Gemeinden ländlicher Räume an: Sie können und werden auch zukünftig attraktive Wohn- und Arbeitsorte sein, wenn sie sich konsequent auf die Bedarfe der unterschiedlichen Altersgruppen einstellen, Kosten sparen durch Dichte, Brachflächen aktivieren, aktive Bodenpolitik durchführen, historische Ortskerne stärken, Infrastruktur und Landschaft ortsgerecht planen, (historischen) Bestand pflegen, Planungskultur und Prozessqualität fördern!

Wohlstand und Lebenschancen vor Ort sind in Deutschland trotz Wirtschaftswachstum und hoher Beschäftigungszahlen je nach Lage höchst ungleich verteilt. Die Komplexität und prinzipielle Heterogenität der Problemlagen schließen, dies war von vornherein klar, einfache, gleichartige Standardlösungen aus. Die Grundfragestellung – wie kann bezahlbarer, kostengünstiger und zugleich qualitätsvoller, nutzergerechter Wohnungsbau verwirklicht werden – zog sich gleichwohl durch die gesamten Beiträge der Tagung. Am Beginn des Beitrags des Architektur- und Stadtsoziologen *Tilman Harlander* (Universität Stuttgart) steht der Blick auf die Herausforderungen im Wohnen durch den demografischen Wandel (Migration, Veränderung der Haushaltsgrößen, Individualisierung, Alterung etc.) und auf die Ansätze, die auftretenden Widersprüche zwischen Bedarfsgerechtigkeit und Bezahlbarkeit aufzulösen. Nachhaltigem, zukunftsgerichtetem Wohnbauen müssten, so seine Forderung, eine Reihe von „Essentials“ zugrunde liegen: soziale Vision, bezahlbarer Wohnraum, dichte, sozial und funktional gemischte Quartiere, Bestandsschutz und Schutz vor Verdrängung, klare Regeln für den privaten Wohnungsneubau, qualitätsvolle öffentliche Räume, aktive gemeinwohlorientierte Bodenpolitik und schließlich die Förderung neuer Bauträgertypen und Wohnformen.

Stadtbaumeister *Hans-Georg Sigel* aus der Gastgeberstadt Nördlingen erläutert in seinem Beitrag „Nördlingen – Sicherung und Weiterentwicklung des historischen Bau- und Wohnungsbestands“ die Fülle der durch die Stadt, aber auch von privater Seite aus eingeleiteten Maßnahmen. Grundsätzlich gehe es in einer langsam wachsenden Stadt wie Nördlingen weniger um die Befriedigung zusätzlicher Wohnungsnachfrage, sondern vor allem um die Sicherung und Weiterentwicklung des historischen Bau- und Wohnungsbestandes innerhalb des erhaltenen Mauerrings („Innen vor Außen“). Aber auch in Nördlingen übersteige inzwischen die Nachfrage vor allem nach bezahlbarem, gefördertem Wohnraum das Angebot bei weitem, so dass die Stadt hier auch selbst, etwa auf dem BayWa-Gelände, aktiv geworden sei.

Große Mittelstädte wie Esslingen im Umfeld von wachstumsstarken Großstädten sind von der Dynamik des gegenwärtigen Immobilienbooms zunächst einmal überrascht und überrollt worden. Oberbürgermeister *Jürgen Zieger* verdeutlicht, wie und mit welchen Zielsetzungen unter diesen Rahmenbedingungen ein integriertes „Wohnraumversorgungskonzept“ mit hohem sozialpolitischem Anspruch entwickelt wurde. In komplizierten Aushandlungsprozessen mit der Bürgerschaft zu diskutierende Zielkonflikte zwischen sozialen, ökologischen und ökonomischen Ansprüchen seien dabei nicht zu vermeiden. Entscheidend sei eine bedarfsgerechte Differenzierung nach Zielgruppen, die bei der Bebauung städtischer und privater Flächen jeweils zwingend zu berücksichtigen ist. Sozialer Wohnungsbau benötige maßgeschneiderte, auch innovative Realisierungsmodelle und eine höhere Förderung, um auf Dauer wirksam sein zu können.

Ulm ist in der gegenwärtigen Phase, in der eine vorausschauende Bodenpolitik und integrierte Stadtentwicklungsplanung immer wichtiger werden, eine vielzitierte „Vorzeigestadt“ geworden. Ihrem Baubürgermeister *Tim von Winning* kommt es in seinem Beitrag „Vom Wohnraum zum Lebensraum – Quartiere müssen mehr können als Wohnen“ vor allem darauf an, den Blick über das einzelne Wohngebäude hinaus auf das Quartier zu weiten. Er plädiert vehement für Innenentwicklung, für Dichte, für funktionale und soziale Vielfalt und Mischung, für eine Wiedergewinnung der Straßen nicht für Autos, sondern als „Freiräume zum Leben“ und für architektonische Qualität der einzelnen Gebäude. Identitätsstiftende Projekte und ein hohes Engagement bei der Gestaltung seien wichtige Bestandteile für langfristig akzeptierte Quartiere. Eindrucksvoll auch die flankierenden „Ulmer Beschlüsse 2016“: u. a. Verdoppelung der Baufertigstellungszahlen, 30 Prozent der Wohnfläche sind als öffentlich geförderter Wohnraum zu realisieren und Förderung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten.

Gerade auf diesem Feld ist die Stadt Tübingen nunmehr seit mehreren Jahrzehnten deutschlandweit der Schrittmacher schlechthin. Im seinem Vortrag „Kommunale Bodenpolitik und Konzeptvergabe – Tübinger Erfahrungen“ konzentrierte sich ihr Baubürgermeister *Cord Soehlke* mit der mittlerweile in über 200 Fällen erprobten Konzeptvergabe auf eines der wichtigsten und aktuell meistdiskutierten kommunalen Steuerungsinstrumente. Maßgebliche Kriterien in der Prüfung der Konzeptqualität seien: Baugemeinschaft oder Bauträger? Beitrag zur sozialen Mischung; Beitrag zur funktionalen Mischung; Energiekonzept; besondere Bauweise; Parzellierung; Realisierbarkeit; Beitrag zur Vielfalt und Qualität des Viertels? Der Tübinger Weg, das Vergabeverfahren, die Rolle der Optionskommission, die Konflikte und offenen Fragen werden am Beispiel der Entwicklung verschiedener Quartiere (Alte Weberei, Alter Güterbahnhof) erläutert.

Zwei Beiträge konzentrieren sich auf die neuen Bundesländer, in denen für viele gerade der kleineren Kommunen nach der Wende eine Zeit des wirtschaftlichen Niedergangs, von Wanderungsverlusten und Wohnungsleerständen folgten. Der Rostocker Architekt und Städtebauer *Michael Bräuer*, u. a. Vorsitzender der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz, gibt in seinem Beitrag „Neues Wohnen in Klein- und Mittelstädten der östlichen Bundesländer“ einen Überblick über die bestehenden Problemlagen und Handlungsansätze. Bundesprogramme wie „Stadtumbau Ost“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“ hätten vielfach zu einer gewissen Konsolidierung beigetragen. Abgesehen von den Großstädten und einigen Wachstumsstädten spielten allerdings bis heute Bestandsschutz und Denkmalpflege gegenüber Neubauvorhaben in der Regel eine sehr viel größere Rolle. Eine besondere Rolle komme dabei Akteuren wie den Wohnungsunternehmen in Nachfolge der ehemals kommunalen Wohnungsverwaltungen (KWV) und der ehemaligen Arbeiter-Wohnungsbaugenossenschaften (AWG) zu.

Hier knüpft *Bernd Hunger*, Vorstandsvorsitzender des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e. V., an, der den Blick auf den speziellen Typus der (kleinen) Großsiedlungen richtet, von denen immerhin, über ganz Deutschland gerechnet, 50 Prozent in Klein- und Mittelstädten liegen. Die Ausgangsbedingungen sind in Ost und West extrem unterschiedlich: Im Osten liegen 70 Prozent der Großsiedlungen in peripheren Lagen, 90 Prozent in schrumpfenden Regionen, während sich im Westen ca. 90 Prozent in den Ballungszentren und Verdichtungsräumen befinden. Dem Gebäudetypus „kleine“ Großwohnsiedlungen komme gerade bei der sozialen Wohnraumversorgung im ländlichen Raum große Bedeutung zu, ein bedarfsgerechter, zeitgemäßer und behutsamer Stadtumbau durch Modernisierung, Rückbau und Ergänzung der vorhandenen Bestände (Beispiele etwa Leinefelde-Worbis, Schwedt, Lörrach) sei essentiell.

Zwei weitere Beiträge beschäftigen sich mit den Möglichkeiten, durch neue Bauträgerformen, Grundrisstypen und Wohnkonzepte auf die durch den demografischen Wandel und die überproportionale Zunahme von Kleinhaushalten radikal veränderte Wohnungsnachfrage zu reagieren. Die Karlsruher Architektin und Hochschullehrerin *Susanne Dürr* präsentiert in ihrem Beitrag „Wohnvielfalt – Neue Bauträgerformen und Wohnkonzepte“ wichtige Ergebnisse ihrer aktuellen Forschungen. An Beispielen aus der Schweiz und Deutschland diskutiert sie innovative Antworten (etwa mit Clusterwohnungen oder „Hallenwohnen“) von genossenschaftlichen Bauträgern. Eine wichtige aktuelle Entwicklung betrifft die Bildung kooperativ arbeitender Konsortien aus Genossenschaften, privaten Projektentwicklern, städtischen Wohnungsbaugesellschaften, gemeinnützigen Stiftungen oder Baugemeinschaften.

Eine der größten Herausforderungen im Wohnen resultiert aus der Alterung und dem überproportionalen Anwachsen älterer und hochaltriger, mit wachsendem Alter zunehmend bewegungseingeschränkter und pflegebedürftiger Personengruppen. Doch nach wie vor ist das Angebot altengerechter, barrierearmer Wohnungen sowohl im Bestand wie im Neubau absolut unzureichend. Der Beitrag des Münchner Architekten und Hochschullehrers *Thomas Jocher* stellt für den Neubau das von ihm und seiner Forschungsgruppe entwickelte, vielbeachtete kostensparende Modellkonzept „Ready“ – altersgerecht und kostengünstig wohnbauen“ vor. Dazu wird in einem dreistufigen Modell (ready/readyplus, allready) zunächst ein altengerechter Mindeststandard (ready) festgelegt, auf den dann je nach Bedarf weitere Anpassungen in den Ausbaustufen erfolgen können.

Der letzte Beitrag von *Robert Kaltenbrunner* (Stellvertretender Leiter des Bundesamts für Bau-, Stadt- und Raumforschung) regt in Thesenform mit einigen grundsätzlichen Gedanken und Beobachtungen zum Wohnungsbau nochmals zum Nachdenken an. Auch wenn der Druck noch so groß sei, dürfe die Wohnungsfrage nicht auf reine Mengendebatten verkürzt werden. Entscheidende Qualitäten wie eine gewisse Kleinteiligkeit, Neutralität und Revidierbarkeit sowie Gemeinschaftshaltigkeit müssten gesichert und fortentwickelt werden. Insbesondere müsse der Wohnungsbau als Instrument nachhaltiger Stadtteil- und Quartiersentwicklung verstanden und konzipiert werden.

Esslingen / Berlin / Stuttgart, November 2019

*Harald Bodenschatz, Tilman Harlander*

## ***Wohnbaukultur in Stadt und Land***

Zentrales Ziel der Bundesstiftung Baukultur ist es, Brücken zu schlagen – bei Themen wie bei Akteuren des Bauens. Mit den Baukulturberichten erreichen wir die Bundesregierung und über diese den Bundestag und den Bundesrat, also auch die für Bauen und Kultur zuständigen Bundesländer. Beim Baukulturbericht „Stadt und Land“ (2016/17) wurde uns die Frage gestellt, ob wir nicht an den großen, die Menschen interessierenden Themen vorbeigehen, nämlich am Problem der Entwicklung der großen Städte. Doch das Gegenteil war der Fall: Gerade das Thema Land hat großes Interesse gefunden. Es betraf ganz offensichtlich die Nöte vieler, ja sehr vieler Menschen, und Baukultur ist auf dem Land sogar eine größere Herausforderung.

Mancher übersieht, dass wir tatsächlich zur gleichen Zeit gänzlich ungleiche Entwicklungen in den großen Städten und in ländlichen Räumen erleben, ein Dilemma, das mit Blick auf die Gleichwertigkeit von Lebensverhältnissen landauf landab diskutiert wird. Die Aufmerksamkeit der Medien ist dagegen immer noch sehr stark auf die Metropolen fokussiert, auf die sieben großen Immobilienstandorte, vor allem auf Berlin, Frankfurt, München und Hamburg. Dort geht es vor allem um den Geschoßwohnungsbau. Wie kann mehr bezahlbarer Wohnraum neu geschaffen werden? Durch eine Dämpfung der Baukosten? Sicher, auch die Baukosten steigen, aber der eigentliche Kostentreiber ist nicht das Bauen, der Roh- oder Ausbau, sondern die Grundstücks- und Erschließungskosten. Die rasch steigenden Grundstückskosten übertreffen die bescheidenen Einsparungen bei den Baukosten, die mit großer Mühe möglich sind, bei weitem. Die umgangssprachlich als „Betongold“ bezeichneten Immobilienwerte liegen in Wirklichkeit im Grundstück und müssten „Bodengold“ heißen.

Die Probleme der Großstädte sind aber keineswegs für die gesamte Republik relevant. Auch auf dem Land gibt es Fehlentwicklungen. Der Großteil der erschlossenen Flächen insgesamt wird heute mit Einfamilienhäusern bebaut, und diese entstehen jenseits der Großstädte, in der Regel in ländlichen Räumen. Perspektivisch werden sie allerdings am Bedarf vorbei gebaut. Während in den Städten zu wenig neue Wohnungen errichtet werden, sind es in den Landkreisen und weiter draußen oft schon zu viele. Den Wohnungsneubaubedarfen von 1,5 Mio. Wohnun-

gen in dieser Legislaturperiode stehen etwa 1,8 Mio. leerstehende Wohnungen in peripheren Lagen gegenüber. Nur leider ist es nicht möglich, dass wir diese Ungleichheit im Sinne kommunizierender Röhren ausgleichen können: Bitte verlasst doch die großen Städte, draußen gibt es genug Wohnungen!

Und doch müssen wir feststellen: Es gibt eine zumindest stimmungsmäßige Nachfrage nach Wohnungen in ländlichen Räumen. Wenn die Menschen frei entscheiden könnten, ohne Bindung durch Beruf, Arbeitsalltag oder Familie, dann bevorzugen nur etwa ein Fünftel aller Menschen die Großstädte gegenüber Mittel- oder Kleinstädten oder Landgemeinden. Dabei bleibt allerdings das Einfamilienhaus des Deutschen liebstes Kind. Der weitaus größte Siedlungsflächenverbrauch ist noch heute dem Einfamilienhaus und dessen Erschließung geschuldet, gefolgt von nicht integrierten Gewerbegebieten. Oft sind diese Flächen städtebaulich ein Dilemma, sie nennen sich nicht einmal mehr Siedlungen oder Quartiere, sie heißen Baugebiete. Selbst die Kinder sagen: Ich wohne im Baugebiet, und das gefällt ihnen auch, weil sie mit den Sandhaufen bauen und spielen können. Als Antwort auf diese Zersiedelung brauchen wir klare Instrumente, die eine gemischt genutzte vitale lebendige und kompakte Bebauung auch jenseits der großen Städte fördern. Und die dem Flächenverbrauch wie der damit zusammenhängenden Vernachlässigung des historischen und zum Teil leerstehenden Baubestands und dem Verlust regionaler Identitäten entgegenwirken.

Ein positives Beispiel in dieser Hinsicht findet sich in der Stadt Lübeck, wo auf eigenem Grundstück in der Altstadt eine kleinteilige parzellierte Bebauung zugunsten einer kleinteiligen Eigennutzung infrastrukturell vorbereitet wird. Das ist keine Entwicklung, die auf das Interesse großer Bauträger trifft, da die Häuser und Grundstücke für diese Art von Vermarktung zu klein sind. Ein solches Verfahren bedeutet natürlich viel Arbeit für die Kommune in Verwaltung und städtischen Gesellschaften. Aber wenn man individuelles Wohnen in Klein- und Mittelstädten erreichen will, dann muss man sich diese Arbeit machen.

Die Ideen für solche Projekte kommen meist von Einzelpersonlichkeiten, von Vereinen oder Bürgerinitiativen, und werden dann häufig von Bürgermeistern und der Fachverwaltung antizipiert, unterstützt oder umgesetzt. Es ist daher müßig darüber zu diskutieren, ob wir Top-down- oder Bottom-up-Verfahren benötigen, wir brauchen eine Balance von beidem. Und wir brauchen das Engagement aller professionell in das Bauen eingebundenen Akteure, nicht nur von Stadtplanern, Landschaftsarchitekten, Architekten oder Ingenieuren, sondern auch von Bauherren, der Immobilienwirtschaft, dem Wohnungswesen, der ganzen Bauwirtschaft, der Baustoffindustrie und so weiter – also von über drei Millionen Menschen, die 18,5 Prozent des Bruttoinlandprodukts von Deutschland erarbeiten.

## **Wohnen in vitalen Gemeinden<sup>1</sup>**

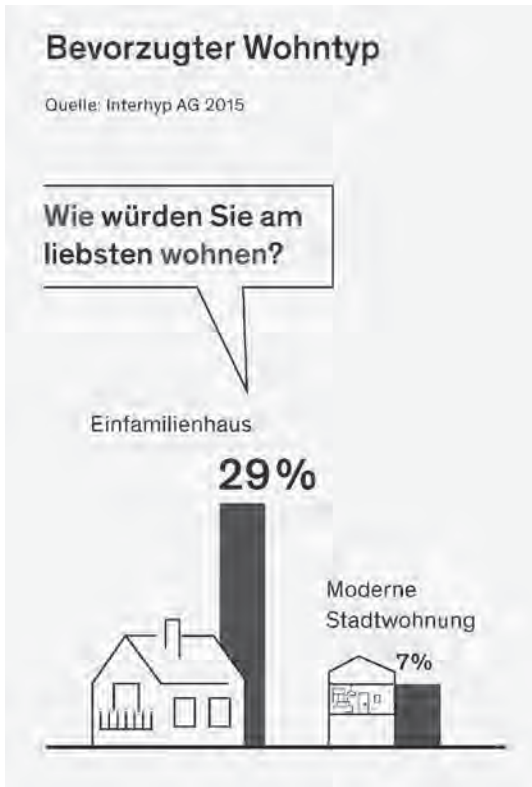
Die Abwanderung vor allem junger Menschen aus den ländlichen Räumen führte zuletzt zum Wachstum der Metropolen. Doch auch wenn der demografische Wandel diesen Trend noch zusätzlich verstärkt, erwachsen hieraus für die kleinen Städte und Gemeinden ländlicher Räume Chancen: Sie können und werden auch zukünftig attraktive Wohn- und Arbeitsorte sein, wenn sie sich auf die Bedarfe der unterschiedlichen Altersgruppen einstellen. Mit einer konsistenten Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, mit einem differenzierten Wohnungsangebot und baukulturellen Qualitäten bei einer Grundausstattung von Infrastruktur und sozialen Orten nehmen die Gemeinden gezielt Einfluss auf ihre Zukunftsfähigkeit.

## **Wunsch und Wirklichkeit**

Viele Menschen leben gerne in ländlich geprägten Gemeinden, viele Städter träumen zudem von einem Leben auf dem Dorf – das hat die Bevölkerungsbefragung der Bundesstiftung Baukultur ergeben. Neben dem Bedürfnis nach Ruhe und Natur ist es vor allem das Wohnen im Einfamilienhaus, das das Leben in ländlichen Räumen attraktiv erscheinen lässt. Für viele ein wichtiges Argument, denn für knapp 30% der Deutschen stellt das Einfamilienhaus nach wie vor den Wohntraum dar. Und laut einer Studie im Auftrag des Baufinanzierers Interhyp<sup>2</sup> liegt ein attraktives Zuhause – gleich hinter der Gesundheit – auf Platz zwei der bedeutendsten Dinge im Leben der deutschen Bevölkerung. Kleine Gemeinden in ländlichen Räumen geraten damit für weite Teile der Bevölkerung auf der Suche nach einem geeigneten Wohnstandort wegen der geringeren Grundstückskosten ins Blickfeld. Es scheint für viele erstrebenswerter zu sein, ein persönliches Traumhaus neu zu bauen, als mit gebrauchten Immobilien – dem Traumhaus eines Vorbesitzers – Kompromisse einzugehen. Finanzierbar scheint das für die meisten nur mit einem Fertighaus zu sein. Rund 90 Hersteller von Fertighäusern und 2.000 angebotene Modelle gibt es in Deutschland. Spitzenreiter bei der Genehmigung von Ein- und Zweifamilienhäusern in Fertigbauweise sind Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen, in denen der Anteil der Fertighäuser am gesamten Neubau in Deutschland 2014 zwischen 22% und 27% lag. Doch auch wer nicht auf das Angebot der Fertig-

1 Der folgenden Text ist auszugsweise und geringfügig verändert dem von der *Bundesstiftung Baukultur/Reiner Nagel*, im Jahr 2017 herausgegebenen Baukultur Bericht Stadt und Land (2016/17) entnommen. Er findet sich dort unter der Überschrift „Wohnen in vitalen Gemeinden“ (Auszug) auf S. 68-72, vgl. [www.bundesstiftung-baukultur.de/sites/default/files/medien/78/downloads/bbk\\_bkb-2016\\_17\\_low.pdf](http://www.bundesstiftung-baukultur.de/sites/default/files/medien/78/downloads/bbk_bkb-2016_17_low.pdf) [19.10.2019].

2 Vgl. <https://wohntraumstudie.interhyp.de> [24.10.2019].



haushersteller zurückgreift, spart häufig an der Planung und damit an gestalterischer Qualität: Da Handwerksmeister des Bauhauptgewerbes, Bautechniker und Bauingenieure in einigen Bundesländern ebenfalls Bauanträge für kleinere Wohngebäude einreichen können – im Detail wird die Bauvorlagenberechtigung von den jeweiligen Landesbauordnungen geregelt –, sind Architekten auf dem Land nur selten Entwurfsverfasser von Bauwerken.

Die Gestaltung des einzelnen Fertighauses ist jedoch nicht das Problem, sondern ihre gestalterische Vielfalt im Neubaugebiet und das Fehlen regionaler Bezüge. Die Gemeinden setzen häufig den individuellen Wohnvorstellungen der Bauherren kaum Grenzen. Sie könnten zwar über Bebauungspläne und Gestaltungssatzungen die Gestaltung und Gebäudestellung von Einfamilienhäusern steuern, doch werden die Möglichkeiten in der kommunalen Praxis meist nicht angewandt. Das erstaunt, denn die meisten Kommunen äußern sich unzufrieden über die gestalterische Qualität von Einfamilienhäusern. Die rund 10.000 Einwohner zählende Stadt Lauffen am Neckar in Baden-Württemberg hat in diesem Zusammenhang ein

vorbildliches Vorgehen entwickelt und für ein geplantes Neubaugebiet ein Gestaltungshandbuch beschlossen und veröffentlicht, das sowohl idealisierte Grundrisse, Tipps zur Gestaltung sowie bereits gebaute Beispiele, u. a. von Fertighausfirmen, vorstellt.<sup>3</sup> Auch die Strategie der 7.000 Einwohner zählenden bayerischen Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Roth sollte Schule machen: Sie hat ein Gestaltungshandbuch für Bestandsquartiere erarbeitet und zeigt Möglichkeiten einer ortsgerechten Qualifizierung der vorhandenen Gebäude auf.<sup>4</sup> Auch werden Anregungen für die Umgestaltung von privaten Freiflächen gegeben. Ein eigenes kommunales Förderprogramm schafft finanzielle Anreize für die Hausbesitzer, private Maßnahmen auch tatsächlich umzusetzen.

Der Wunsch nach dem Einfamilienhaus ist stark verknüpft mit der Idee von Eigentum. Nach Angaben des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung wünschen sich drei Viertel der Mieter in Deutschland ein Leben in den eigenen vier Wänden. Wohneigentum ist in den ländlichen Räumen deutlich häufiger vertreten als in den Städten: Nach den Daten der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) des Statistischen Bundesamtes steigen die Anteile von privatem Eigentum, selbstnutzenden Eigentümern und Einfamilienhäusern jeweils proportional zur sinkenden Einwohnergröße der Gemeinden. Entsprechend ist auch die Bedeutung größerer Wohnungsunternehmen in ländlichen Räumen relativ gering, wobei zwischen Ost und West unterschieden werden muss. In den ostdeutschen Flächenländern befinden sich 25 % der Wohnungen in einem kommunalen oder genossenschaftlichen Wohngebäude, in einigen Regionen der westdeutschen Länder sind es nur maximal zwölf Prozent, in der Regel aber nur bis zu sechs Prozent. Damit wird der ohnehin überschaubare Mietwohnungsmarkt in Landgemeinden, Klein- und Mittelstädten vornehmlich von privaten Kleinvermietern geprägt, deren Spielräume für strategische Investitionsentscheidungen oder nutzerspezifische Umbauten deutlich geringer sind als der von institutionellen Eigentümern. So hat beispielsweise die Evaluierung des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ ergeben, dass die Förderung – gemessen am Wohnungsbestand in Deutschland – im Zeitraum 2009 bis 2013 überproportional stark durch professionell-gewerbliche Vermieter in Anspruch genommen wurde, die in ländlichen Räumen kaum vertreten sind.

All das hat zur Folge, dass der Wohnungsmarkt in kleinen Gemeinden zu wenig ausdifferenziert ist. Vor allem ältere Generationen und junge Menschen mit temporären oder spezifischen Wohnbedarfen treffen nicht auf adäquate Angebote an kleineren oder entsprechend ausgestatteten Mietwohnungen. Umso mehr sind

3 Vgl. [www.lauffen.de/resources/ecics\\_1347.pdf](http://www.lauffen.de/resources/ecics_1347.pdf) [24.10.2019].

4 Vgl. [www.markt-pfaffenhofen.de/old/731/neue\\_mitte/pfh\\_gestaltungshandbuch.pdf](http://www.markt-pfaffenhofen.de/old/731/neue_mitte/pfh_gestaltungshandbuch.pdf) [24.10.2019].

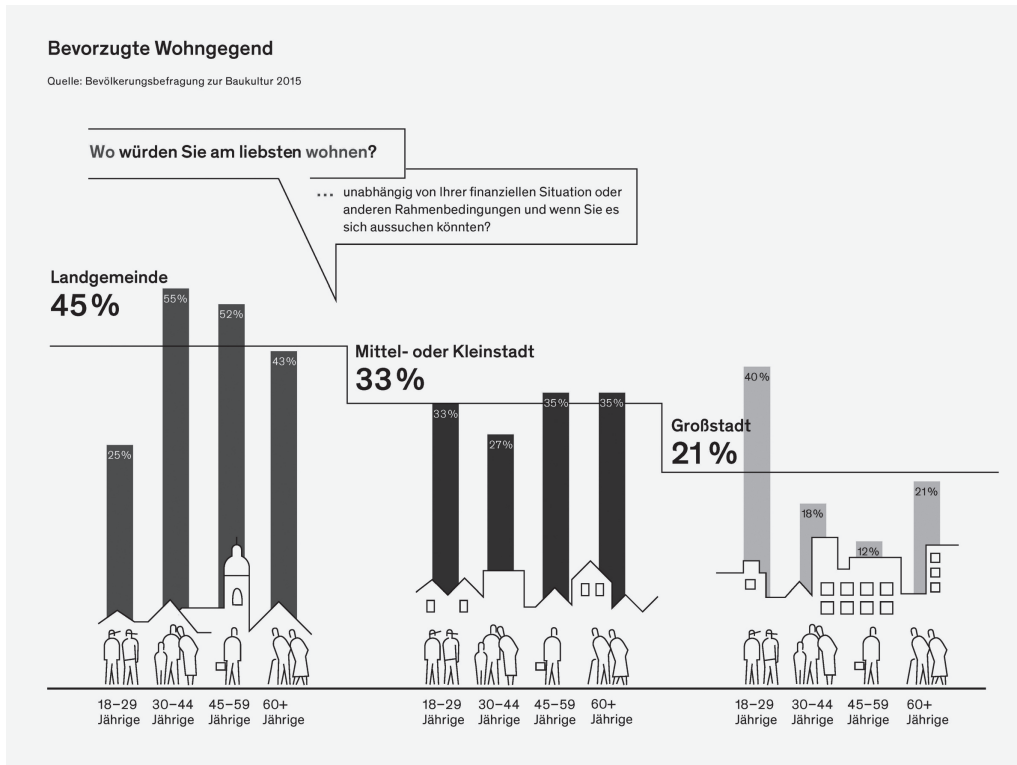
die Gemeinden gefragt, private Bauherren bei Planungs- und Baufragen zu beraten oder auf kommunalen Grundstücken Projekte zu initiieren, die den lokalen Wohnungsmarkt bedarfsgerecht ergänzen. In der niedersächsischen Gemeinde Dötlingen ist dies mit einem von Bevölkerung, Politik, Gemeindeverwaltung, Unternehmen und Kirchen gemeinsam geplanten Mehrgenerationenprojekt gelungen.<sup>5</sup> In integrierter Lage wurden fünf verschiedene Haustypen nahe dem Ortskern entwickelt, die unterschiedlichen Bedarfen gerecht werden: Grundrisse für Familien, Senioren-WGs, Paare und Alleinstehende werden durch Gemeinschaftseinrichtungen ergänzt. Rückzugsorte und Räume für Nachbarschaft und Kommunikation halten sich die Waage. Die bayerische Gemeinde Weyarn kauft in ihrer Gemeinde Grundstücke zum doppelten landwirtschaftlichen Preis und verpflichtet sich, diese an junge Familien sowie Gewerbebetriebe im Erbbaurecht zu vergeben oder aber für Infrastruktureinrichtungen zu nutzen.

### ***Lebendige Wohnquartiere***

Vitale Gemeinden und lebendige Quartiere haben keinen nennenswerten Leerstand. Sowohl die Bevölkerungsrückgänge in vielen ländlichen Räumen als auch die Ausweisung von Neubaugebieten über den tatsächlichen Bedarf hinaus verursachen aber Leerstände. Der „Donut-Effekt“ mit Leerstand und Lücken im Zentrum bei wachsenden Siedlungsrändern ist vielerorts Realität. Dennoch bieten die meisten Gemeinden jenseits der Großstädte weiter neues Bauland für Einfamilienhäuser an, das auch für die Nachfrageseite zunächst attraktiv scheint. Denn private Bauherren rechnen in der Regel kurzfristig – niedrigere Grundstückspreise, niedrigere Steuern, niedrigere Mieten bzw. monatliche Belastungen als in der Großstadt machen kleine Gemeinden zu einer echten Standortalternative. Das zweite Auto oder die Zeit, die fürs Pendeln bzw. die familiäre Organisation verwendet werden muss, wird meist nicht einkalkuliert, die Vollkosten für Wohnen und Mobilität in einer mit Nahverkehrsmitteln schlecht erreichbaren Gemeinde werden nicht gerechnet.

Jeder Neubau am Ortsrand verstärkt den Druck auf die älteren Baugebiete, deren Funktionsfähigkeit beeinträchtigt und dessen Nachbarschaften ausgedünnt werden. Entsprechend machen sich Haus- und Wohnungsüberhänge mittlerweile nicht nur in den Zentren bemerkbar, generell sind Einfamilienhausgebiete im Zuge des Generationenwechsels schwer zu vermarkten. Potenzielle Nachnutzer legen laut einer Studie zu den Herausforderungen westdeutscher Einfamilienhausge-

5 Vgl. [www.wi-helpt-di.de](http://www.wi-helpt-di.de) [24.10.2019].



biete der Nachkriegszeit Wert auf eine intakte Wohngegend, die passende Größe eines Objektes und auf die Nähe zum nächstgelegenen Stadtzentrum. Es liegt aber in der Verantwortung der Gemeinden, neue Baugebiete als möglichst gemischte Siedlungen so zu planen, dass sie auch für nächste Generationen attraktiv bleiben. Baulandausweisungen dürfen nicht zu einer anhaltenden Zersiedelung durch gesichtslose Baugebiete führen, die sich von Wachstumsring zu Wachstumsring in die Landschaft fressen, während die Zentren der Gemeinden absterben.

Bundesweit wächst das Bewusstsein für die sich abzeichnenden Problemlagen in bestehenden Einfamilienhausgebieten. Die Wüstenrot Stiftung hat vor diesem Hintergrund die Nutzungs- und Anpassungsfähigkeit von Hausbeständen der 1950er-, 1960er- und 1970er-Jahre umfassend untersuchen lassen.<sup>6</sup> Anhand von Fallstudien werden konkrete städtebauliche und infrastrukturelle Anpassungsoptionen

6 Wüstenrot Stiftung (Hrsg.), Das Wohnungserbe der 1950er bis 1970er Jahre. Perspektiven und Handlungsoptionen für Wohnquartiere, Ludwigsburg 2013.

identifiziert und bewertet, die eine sinnvolle Um- und Weiternutzung des Bestandes ermöglichen. Im Rahmen der Regionale NRW 2016 werden unter dem Motto „ZukunftsLAND“ u. a. Gemeinden gefördert, die sich mit der Qualifizierung von Einfamilienhausgebieten der Nachkriegsmoderne auseinandersetzen.<sup>7</sup> Auch das Josefsviertel in Ahaus in Nordrhein-Westfalen, eine innenstadtnahe Siedlung aus den 1950er-Jahren, ist in die Regionale 2016 eingebunden. Mithilfe von Umbauten in den Gebäuden und im öffentlichen Raum, der Entwicklung neuer Wohnformen für ältere Menschen wie betreutes Wohnen und Mehrgenerationenwohnen sowie durch Anpassung der Infrastruktur im Wohnumfeld soll eine stabile Entwicklung der Einfamilienhausgebiete erreicht werden. Gemeinden können ihre bestehenden Quartiere aber auch stärken, indem sie Initiativen und Vereine fördern oder Anlaufstellen für die Bevölkerung einrichten. So hat die rund 14.000 Einwohner zählende Gemeinde Hünxe in Nordrhein-Westfalen 2013 das Modellprojekt „Nachbarschaftsberatung“ initiiert, das Beratung zu Fragen der Pflegebedürftigkeit, der Patientenverfügung oder zu barrierefreien Umbaumaßnahmen anbietet.<sup>8</sup>

### **Wohnen im Ortskern**

Für die Kommunen ist es wichtig für attraktives Wohnen im Ortskern zu werben. Die baukulturelle Qualität des Ortskerns ist ein wichtiges Argument für das Wohnen im Zentrum. Um Leerstand und Baufälligkeit hier entgegenzuwirken, müssen zunächst die Ursachen detailliert auf den Prüfstand. Ein hohes Leerstandsrisiko besteht zum Beispiel bei Gebäuden an stark befahrenen Straßen und bei Grundstücken ohne Freiflächen in Dorfkernen. Aber auch die Eigenschaften alter Baustrukturen wie eingeschränkte Helligkeit, geringe Zimmerhöhe oder schlechte Energiebilanz sowie die Grundstücksgröße bzw. der fehlende Garten mindern die Attraktivität innerörtlicher Gebäude.

Einige dieser Restriktionen können gemindert werden, etwa durch Veränderungen der Verkehrsführung, Aufwertung der öffentlichen Räume oder Neuordnung rückwärtiger Flächen. Die alten Gebäude können und sollen behutsam und unter Wahrung ihres Charakters an neue Wohnansprüche angepasst werden. Auch die Gemeinde Irsee in Bayern hat die Erfahrung gemacht, dass schon mit minimalen baulichen Eingriffen in Bestandsgebäude eine 80-prozentige Erfolgsquote bei der Nachnutzung erreicht werden konnte. Die Gemeinden stehen vor der Aufgabe, alternative Konzepte zu entwickeln, mit denen Synergien zwischen der Nutzung von

7 Vgl. [www.regionale2010.de/fileadmin/\\_migrated/content\\_uploads/Die\\_Regionalen\\_in\\_NRW.pdf](http://www.regionale2010.de/fileadmin/_migrated/content_uploads/Die_Regionalen_in_NRW.pdf) [24.10.2019].

8 Vgl. [www.huenxe.de/de/inhalt/nachbarschaftsberatung](http://www.huenxe.de/de/inhalt/nachbarschaftsberatung) [24.10.2019].

Bestandsgebäuden und der Vitalisierung des Wohnens durch ein neues, bedarfsgerechtes Angebot geschaffen werden können. In den peripheren ländlichen Räumen wächst vor allem der Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum. In vielen Klein- und Mittelstädten werden innerstädtische Gebäude zu Seniorenwohnungen umgebaut oder auch Brachflächen für Neubauten genutzt. Solche Projekte bieten älteren Menschen die Chance, im Ortskern zu leben. In Luckau in Brandenburg wurde ein Teil der Stadtbefestigungsanlage und ehemaligen Stadtschule zu alten- und behindertengerechtem Wohnen umgebaut. Oft ist barrierefreier Umbau im Bestand kostenintensiv und lässt sich nicht immer realisieren. Im Zentrum der Barlachstadt Güstrow in Mecklenburg-Vorpommern wurde eine Seniorenwohnanlage als Neubau errichtet, so dass die Nutzer von der funktionalen Ausstattung und gleichzeitig von den kurzen Wegen zu den umliegenden Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten im Umfeld profitieren können. Vorbildlich ist auch das Projekt „Häusertausch“ von vier Thüringer Gemeinden und der Stiftung Landleben, bei dem seniorengerechte Bungalows in Baulücken im Ortskern errichtet werden, während ihre frei gewordenen Immobilien z. B. jungen Familien zur Verfügung stehen.<sup>9</sup> Die Miete für den Neubau wird über den Wert der ursprünglichen Immobilien finanziert.

Auf diese Weise entstehen attraktive Angebote für unterschiedliche Generationen innerhalb einer Gemeinde. Auch die Schaffung differenzierter Mietangebote wie (Einfamilien-)Häuser zur Miete oder Wohnungen für junge Menschen, für die eine Eigentumsbildung (noch) nicht in Frage kommt, stärkt das Wohnen im Ortskern. Meist braucht es ein gelungenes Beispiel vor Ort, damit auch private Investoren von der Tragfähigkeit eines solchen Konzeptes überzeugt werden. Kleineren Gemeinden ist generell zu empfehlen, die Entwicklung nachzuvollziehen, die viele größere Städte in den vergangenen 20 Jahren erfolgreich durchlaufen haben. Dort haben aktive Strategien zur gestalterischen Aufwertung und Nutzungsmischung in den Innenstädten häufig die „Rückkehr“ zur Stadt eingeläutet.

9 Vgl. [www.thueringer-allgemeine.de/leben/land-und-leute/ta-serie-leben-auf-dem-land-die-stiftung-id223734537.html](http://www.thueringer-allgemeine.de/leben/land-und-leute/ta-serie-leben-auf-dem-land-die-stiftung-id223734537.html) [24.10.2019].



# **Bezahlbarer und bedarfsgerechter Wohnbau**

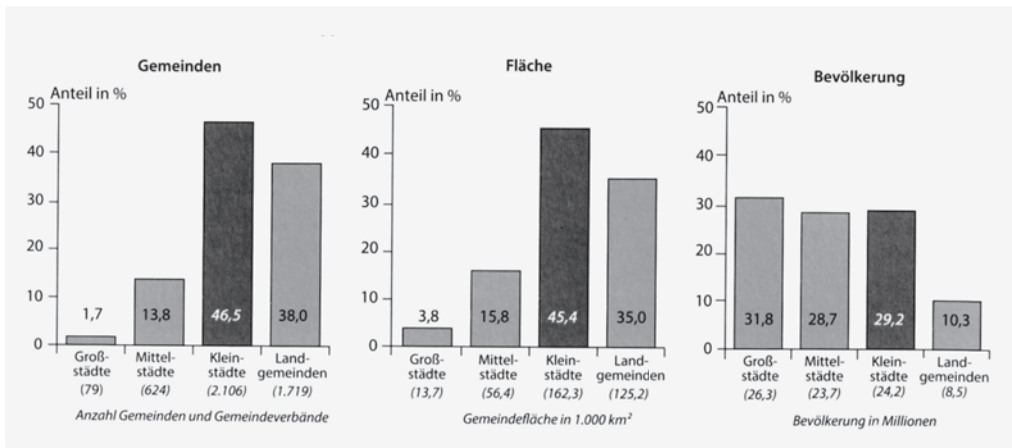
## **Herausforderung (auch) für Klein- und Mittelstädte**

### **1. Immobilienboom**

Noch immer konzentriert sich die mediale und politische Aufmerksamkeit auf die von Wohnungsengpässen und neuer Wohnungsnot besonders betroffenen Großstädte wie München, Hamburg, Frankfurt, Berlin oder Stuttgart. Hier haben die anhaltende Niedrigzinspolitik („Flucht ins Betongold“), der wachsende Nachfragedruck durch internationale Investoren, die Reattraktivierung der Städte als Wohnstandorte („Reurbanisierung“) und die in dieser Höhe ungeahnten Zuwanderungsgewinne (EU-Zuwanderer und Geflüchtete) einen beispiellosen Immobilienboom mit teils horrenden Preissprüngen ausgelöst. Doch die Auswirkungen dieses Booms und jahrzehntelanger Vernachlässigung der Wohnungspolitik auf allen staatlichen Ebenen haben – vor allem in den Wachstumsregionen – längst auch die kleineren Städte und den ländlichen Raum erreicht. In vielen der Mittelstädte zwischen 20.000 und 100.000 Einwohnern führt die explosive Dynamik in der Entwicklung von Mieten und Kaufpreisen mittlerweile ebenfalls zu Marktzugangsproblemen und Verdrängungsprozessen mit fatalen sozialen und ökonomischen Konsequenzen. Über eklatante soziale Probleme für die unteren Einkommensgruppen hinaus drohen sich mit der wachsenden Betroffenheit immer größerer Teile der Mittelschichten (qualifizierte Fachkräfte, Dienstleister etc.) in den Städten auch ernsthafte ökonomische Standortnachteile zu entwickeln.

### **2. Klein- und Mittelstädte – eine heterogene Gesamtheit**

Die Problemlagen in den Klein- und Mittelstädten unterscheiden sich allerdings außerordentlich stark. Dies hat zunächst einmal mit der in Deutschland bemerkenswert dispersen Bevölkerungsverteilung auf Stadttypen verschiedener Größenordnung zu tun. Wir unterscheiden dabei die 1.719 Landgemeinden zwischen 2.000 und 5.000 Einwohnern mit einem Bevölkerungsanteil von etwa 10,3%, die 2.106 Kleinstädte zwischen 5.000 und 20.000 Einwohnern (Bevölkerungsanteil: 29,2%) und die 624 Mittelstädte zwischen 20.000 und 100.000 Einwohnern (Bevölkerungsanteil: 28,7%). In den 79 Großstädten über 100.000 Einwohnern leben mithin



**Abb. 1: Bedeutung der Kleinstädte als Stadttyp in Deutschland.**

Quelle: *Informationen zur Raumentwicklung*, 6/2018, S. 8.

mit ca. 31,8% der Bevölkerung kaum mehr als die Hälfte der Einwohner von Klein- und Mittelstädten.<sup>1</sup>

Ginge man nach den Wohnwünschen der Bevölkerung, so würden sich, wie die Bundesstiftung Baukultur in einer aktuellen Bevölkerungsbefragung ermittelte, die Proportionen noch viel stärker zugunsten der Landgemeinden und zu Lasten der Großstädte verschieben: Danach würden unter idealen Voraussetzungen (finanzielle Unabhängigkeit etc.) 45% der Bevölkerung am liebsten in einer kleinen Landgemeinde leben und nur 21% in der Großstadt.<sup>2</sup> Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass die Wohnwünsche sehr stark mit dem Lebensalter variieren: So würden ca. 40% der Befragten zwischen 18 und 29 Jahren vor allem wegen des Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebots die Großstädte als Wohnstandort bevorzugen.<sup>3</sup>

Vor allem aber entscheiden über Wohlstand und Lebenschancen, ob sich die Städte in wachsenden oder schrumpfenden Räumen befinden. Mehrere Studien haben es 2019 unterstrichen: Deutschland ist trotz Wirtschaftswachstum und hohen Beschäftigungszahlen in den Lebensverhältnissen vor Ort weiterhin ein höchst ungleiches Land (vgl. Abb. 2).

1 Vgl. Kleinstädte – Chancen, Dynamiken, Potenziale, in: *Informationen zur Raumentwicklung* 8/2018, S. 6 ff.

2 *Bundesstiftung Baukultur*, Baukulturbericht 2016/17 Stadt und Land, Berlin 2016, S. 37.

3 Ebda.

Die Disparitäten und „deutliche Gräben“ zwischen reicheren und ärmeren Regionen hätten sich, so das Ergebnis einer Studie der Friedrich-Ebert-Stiftung (FES), nicht verringert. „Vielmehr haben sich die Abstände zwischen den dynamischen und den benachteiligten Regionen verfestigt. Der Ausgleich zwischen Bund und Ländern funktioniert nicht mehr.“<sup>4</sup> Der „Sozioökonomische Disparitätenbericht 2019“ der FES unterscheidet auf der Basis verschiedener Indikatoren u. a. aus den Bereichen Beschäftigung, Wohlstand, Wanderungsverhalten, Gesundheit, Infrastruktur fünf Raumtypen, in denen den wachsenden und strukturstarken Räumen auch zwei durch Schrumpfung, prekäre Beschäftigung und schlechte Infrastrukturausstattung gekennzeichnete Raumtypen mit insgesamt immerhin 13,5 Mio. Einwohnern gegenüberstehen: „Ländlich geprägte Räume in der dauerhaften Strukturkrise“ (8,1 Mio. Einwohner) und „städtisch geprägte Regionen im andauernden Strukturwandel“ (5,4 Mio. Einwohner).<sup>5</sup>

Die Disparitäten spiegeln sich auch in der Bevölkerungsentwicklung. Etwa 42% der Kleinstädte in Deutschland haben zwischen 2007 und 2017 Einwohner gewonnen, aber ebenso viele (42%) haben auch Einwohner verloren.<sup>6</sup> Und für die voraussichtliche Entwicklung bis 2035 geht das Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung in seinem Bericht zur demografischen Lage der Nation davon aus, dass zwar die Großstädte samt ihren Speckgürteln weiter wachsen, rund 60% der Kreise und kreisfreien Städte aber Einwohner verlieren werden.<sup>7</sup> Auf Regierungsebene haben die Arbeiten der durch die Bundesregierung 2018 eingesetzten Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ das Bestehen ganz erheblicher Ungleichgewichte zwischen den Regionen ebenfalls bestätigt und inzwischen zu regierungsoffiziellen „Schlussfolgerungen“ und einem „Plan für Deutschland“ mit 14 konkreten Umsetzungsmaßnahmen geführt.<sup>8</sup>

Besonders gravierend sind, dies konstatiert auch die Bundesregierung in ihren „Schlussfolgerungen“, die regionalen Unterschiede bei Mieten, Immobilien- und Bodenpreisen.<sup>9</sup> Über die anhaltenden Preisexzesse in den Hotspots des Immobilienmarktes berichten die Medien nahezu täglich.<sup>10</sup>

4 P. Fink/M. Hennicke/H. Tiemann, Ungleiches Deutschland. Sozioökonomischer Disparitätenbericht 2019, Friedrich-Ebert-Stiftung, Bonn 2019, S. 3.

5 Ebda., S. 10 f.

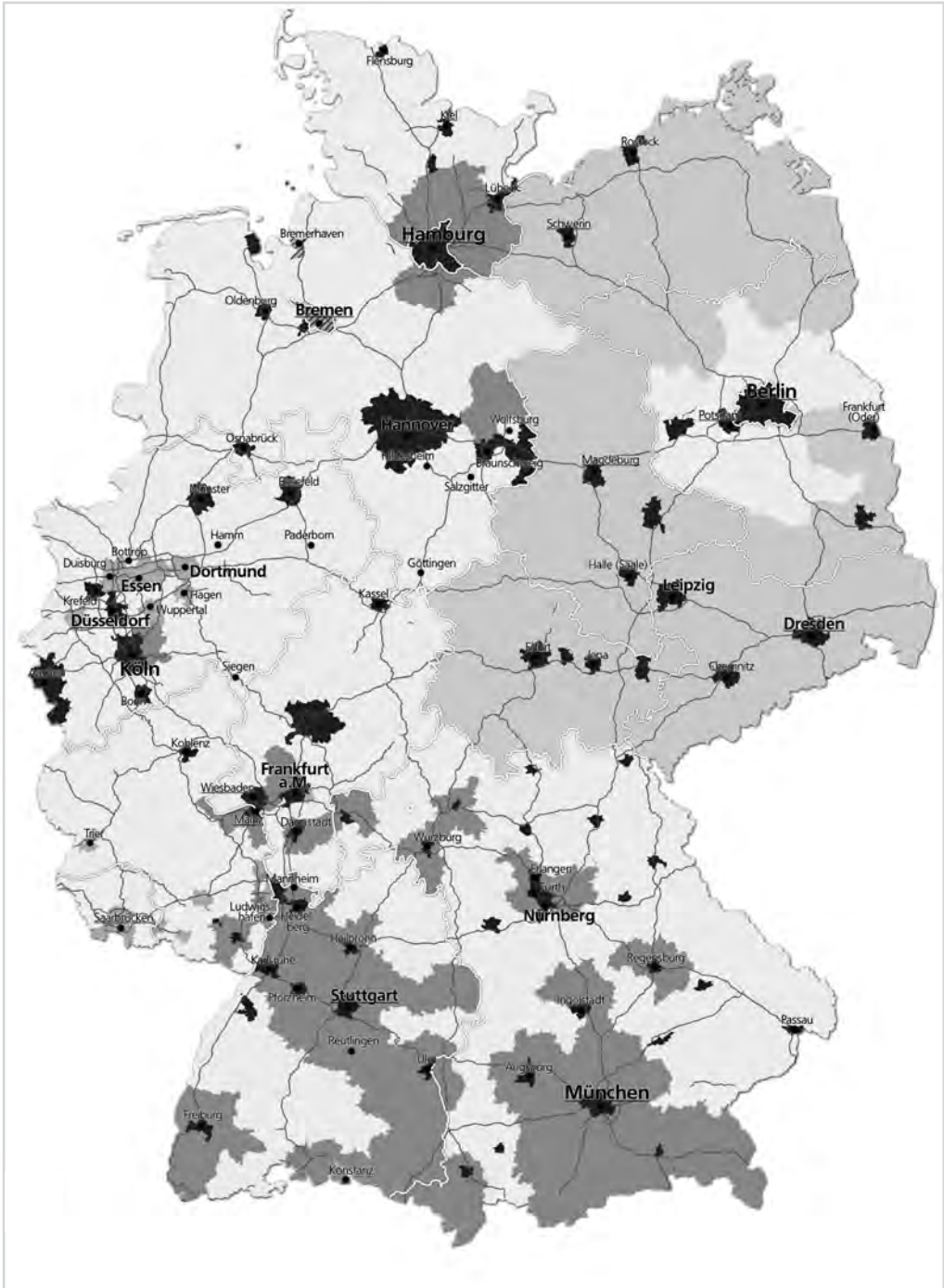
6 L. Porsche/A. Milbert, Kleinstädte in Deutschland, in: IzR 6/2018, S. 13.

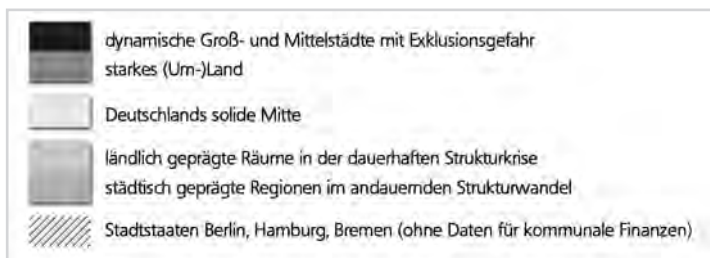
7 Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, Die demografische Lage der Nation. Wie zukunftsfähig Deutschlands Regionen sind, Berlin 2019, S. 16.

8 Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (Hrsg.), Unser Plan für Deutschland – Gleichwertige Lebensverhältnisse überall, Berlin 2019.

9 Ebda., S. 12.

10 Vgl. etwa Tagesspiegel, 26.05.2019: „Bis 2060 bleibt das Wohnen teuer“.





**<- Abb. 2: Ungleiches Deutschland – Disparitätenkarte.**

Quelle: P. Fink / M. Hennicke / H. Tiemann, Ungleiches Deutschland. Sozioökonomischer Disparitätenbericht 2019, Friedrich-Ebert-Stiftung, Bonn 2019, S. 9.



**Abb. 3: Kleinstädte: hier steigen inzwischen die Mieten am schnellsten.**

Quelle: Welt, 22.10.2018 (nach einer IVD-Studie)

Weniger bekannt ist, dass die Teuerungswelle die Kleinstädte inzwischen nicht nur ebenfalls erreicht hat, sondern dass die Mieten dort – prozentual gesehen – mittlerweile am schnellsten steigen. Die neue, alte „Wohnungsfrage“ hat sich auch hier zu einem zentralen Problemfeld entwickelt. Zugleich wird immer mehr bewusst, dass Mieten und Kaufpreise im Wohnen nicht die einzigen Herausforderungen sind.



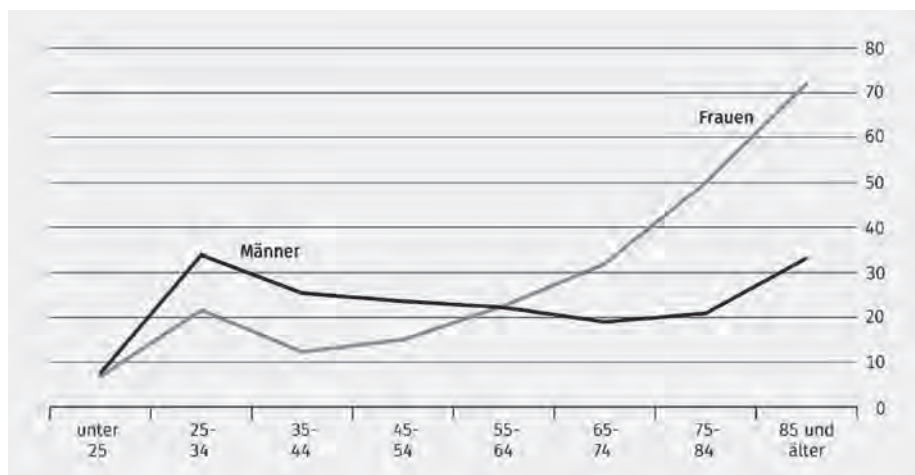
**Abb. 4: Esslingen, Rohrackerweg.**

„Hoffnungshäuser“ der Hoffnungsträger Stiftung; Architekten: andOffice Stuttgart;  
Foto: T. Harlander, 2018..

### **3. Herausforderung Bevölkerungswachstum**

Vor allem in den Wachstumsräumen haben sich – in absolut ungeahnten Dimensionen – die Zuwanderung aus dem In- und Ausland und der Flüchtlingszustrom zu zentralen Engpassfaktoren entwickelt. Allein zwischen 2011 und 2017 gab es deutschlandweit ein Bevölkerungswachstum von 2,6 Mio. Einwohnern. Diese Entwicklung hat alle Bevölkerungsvorausberechnungen weitgehend zu Makulatur gemacht. Landauf landab hatten die Kommunen unter dem Eindruck der Stagnation und Schrumpfung anzeigenden Bevölkerungsvorausberechnungen der Statistischen Landes- und Bundesämter weitestgehend auf vorausschauende Bodenvorratspolitiken und maßvoll expansive Flächennutzungsplanungen verzichtet. Jetzt ist der Jammer groß. Der größte Engpass besteht gegenwärtig zweifellos im Fehlen geeigneter Bauflächen. Nur wenige Städte wie etwa Ulm können auf langjährige Bodenvorratspolitiken blicken oder haben noch, wie etwa Mannheim oder Heidelberg, große Reserven an ehemals militärisch genutzten Konversionsflächen.

Eines der vielen Probleme besteht für die Kommunen in der Anschlussunterbringung von anerkannten Flüchtlingen nach Abschluss ihrer Asylverfahren. Die Kommunen experimentieren hier mit den unterschiedlichsten Modellen. Ausichtsreicher als nur temporär nutzbare Lösungen wie Container oder sogenannte „Systembauten“ erscheint die Schaffung von dauerhaft nutzbarem Sozialwohn-



**Abb. 5: Alleinlebende nach Alter und Geschlecht in %, 2018.**

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) 2019, [https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/_inhalt.html) [25.07.2019].

raum. Er kann anfänglich gegebenenfalls dichter belegt werden, kann aber auch langfristig etwa für Studierende oder ältere Menschen genutzt werden. Ein interessantes, inzwischen schon mehrfach auch in anderen Kommunen umgesetztes Pionierprojekt sind die „Hoffnungshäuser“ der Hoffnungsträger Stiftung<sup>11</sup> in Esslingen, in denen Geflüchtete und Einheimische gemeinsam untergebracht und betreut (durch den CVJM und städtische Sozialarbeiter) werden.

#### **4. Herausforderung Verkleinerung der Haushaltsgrößen, Wertewandel und Individualisierung**

Kaum etwas hat die Wohnungsnachfrage so grundlegend verändert wie der säkulare Umbruch in der Struktur der Haushaltsgrößen. Der noch zu Beginn des letzten Jahrhunderts dominierende Großhaushalt mit fünf und mehr Personen ist heute auf dem Wohnungsmarkt zu einer zu vernachlässigenden Restgröße geworden. Vor allem in den Großstädten dominieren Ein- und Zweipersonenhaushalte, die auch im bundesweiten Durchschnitt zusammen bereits über drei Viertel der Haushalte ausmachen.<sup>12</sup> Wirklich allein lebt aber nach wie vor nur ein kleinerer Teil (etwa ein

<sup>11</sup> Vgl. [www.hoffnungstraeger.de](http://www.hoffnungstraeger.de) [05.09.2019].

<sup>12</sup> Prognose des Statistischen Bundesamtes für 2018: Einpersonenhaushalte: 41,7%, Zweipersonenhaushalte: 34,6%, *Statistisches Bundesamt*, Entwicklung der Privathaushalte bis 2035, 2017, S. 10.

Fünftel) der Bevölkerung – allerdings mit einem bedeutsamen geschlechtsspezifischen Unterschied: Während in jüngeren Jahren unter den Alleinlebenden die Männer dominieren, sind es ab Mitte der 50er Jahre vor allem Frauen, die allein – und nicht selten auch einsam – leben.

Die Wohnungswirtschaft hat sich auf das rasante Wachstum der Einpersonenhaushalte – zumindest in den hochpreisigeren Marktsegmenten – mittlerweile eingestellt und im Mikrowohnen eine „Assetklasse“ mit hoher „Preisbereitschaft“ ausgemacht. Inzwischen gibt es eine Fülle marktgängiger Formen des „Micro-living“, von „Tiny Houses“ etc. Satelliten- und Clusterwohnungen sind ein wohnkulturell anspruchsvollerer Weg, auf die individualisierte Wohnungsnachfrage zu antworten. In genossenschaftlichen Projekten wie „Kalkbreite“ in Zürich oder „Wagnis“ in München wird mit diesen neuen Grundrissen und Wohnungstypen experimentiert, in denen für sich selbstständige Kleinstapartments in einen größeren gemeinschaftlichen Wohnzusammenhang integriert werden.

Die Veränderung der Nachfrage resultiert keineswegs allein aus den veränderten Haushaltsgrößen. Mindestens ebenso wichtig sind der allgemeine Wertewandel und die begleitende Pluralisierung der Lebensformen, in der neben die klassische Familie eine Vielzahl an unterschiedlichen Lebensgemeinschaften, Patchwork-Familien oder Living-apart-together-Strukturen getreten sind. Vor allem für die Mittelschichten geht es dabei häufig nicht allein um die Frage, überhaupt ein Dach über dem Kopf zu haben, sondern um die Lage, Gestaltung und Ausstattung der Wohnung. „Das Wohnen“, so der Soziologe Andreas Reckwitz, „avanciert“ für diese Schichten „zu einer Quelle spätmoderner Identität“.<sup>13</sup> Im Hintergrund steht der Wandel von der Industriegesellschaft mit ihren standardisierten Massenprodukten zur Gesellschaft der Spätmoderne mit der massenhaften Produktion des Besonderen, des Einzigartigen, des Singulären.

## **5. Herausforderung Alterung**

Wir werden älter – in der anhaltenden Alterung liegt zweifellos eine der größten Herausforderungen des demografischen Wandels. Tatsächlich geraten durch die demografische Alterung, also die gegenläufige Entwicklung von Bevölkerungswachstum bei den Älteren und Schrumpfung bei den Jüngeren, nicht nur die sozialen Sicherungssysteme in eine gefährliche Schieflage, sondern es erwächst hieraus

13 A. Reckwitz, Die Gesellschaft der Singularitäten. Zum Strukturwandel der Moderne, Berlin 2017, S. 314; das Raffinement, mit dem diese Ästhetisierung und Individualisierung des Wohnens betrieben werden kann, wird durch Reckwitz einfühlsam beschrieben.

auch die Herkulesaufgabe eines altengerechten Umbaus des Wohnungsbestands und der Bewältigung des steigenden Pflegeaufwands. Nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamts ist bis 2050 mit einer deutlichen Steigerung der Lebenserwartung (um sechs bis sieben Jahre) und annähernd mit einer Verdoppelung der Zahl der Hochaltrigen über 80 Jahre (von ca. 5,4 Mio. 2018 auf – je nach angenommener Entwicklung der Lebenserwartung – 8,9 bis 10,4 Mio.) zu rechnen.<sup>14</sup> Die Zahl der Pflegebedürftigen steigt damit immens, während die Akzeptanz traditioneller Heimunterbringung weiter sinkt und zugleich die Tragfähigkeit familiärer Netzwerke, die die Pflegeleistungen bislang noch überwiegend erbracht haben, immer weiter abnimmt.

Immer noch werden etwa drei Viertel aller Pflegebedürftigen zu Hause versorgt. Alle Wohnwunschbefragungen unterstreichen das Anliegen, so lange wie nur irgend möglich in der vertrauten Wohnumgebung zu verbleiben. Je altersgerechter und barriereärmer die Wohnung und das Wohnumfeld gestaltet sind, desto länger kann die eigene Wohnung trotz wachsender Einschränkungen genutzt werden.<sup>15</sup> Mit der Anpassung der Wohnungen an die Anforderungen der Barrierefreiheit, der Verbesserung der verschiedenen Formen des betreuten Wohnens, der Initiierung innovativer generationenübergreifender Wohnprojekte und der Einrichtung von ambulant betreuten Wohn-gemeinschaften steht Deutschland allerdings noch weitgehend am Anfang. Die altengerechte Ausstattung ist zudem nur eine der Bedingungen, damit ältere Menschen in ihrer angestammten Wohnumgebung verbleiben können. Die andere ist die entsprechende Anpassung des Wohnumfelds und eine qualitativ hochwertige – und bezahlbare – Pflege- und Versorgungssicherheit im Quartier.

Als beispielhaft für einen innovativen, inzwischen mehrfach kopierten Ansatz gilt die bereits 1991 gegründete preisgekrönte Seniorengenossenschaft Riedlingen mit den Seniorenwohnanlagen „Rösslegasse“ und „Am Stadtgraben“. Das Betreuungskonzept setzt im Kern auf freiwillige Hilfe gegen geringes Entgelt bzw. Gutschrift auf einem „Zeitkonto“. Deutschlandweit gibt es inzwischen etwa 220 derartiger Seniorengenossenschaften, 65% davon liegen in Bayern, Baden-Württemberg und Hessen.<sup>16</sup>

14 Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 242 vom 27. Juni 2019.

15 Vgl. zur Thematik Barrierefreiheit den Beitrag von Thomas Jocher in diesem Heft.

16 Vgl. D. Rosenkranz, Seniorengenossenschaften – Versorgungsmodell mit Zukunft, [www.stmas.bayern.de/senioren/genossenschaften/index.php](http://www.stmas.bayern.de/senioren/genossenschaften/index.php) [05.09.2019].

## 5. Essentials

Abschließend sollen eine Reihe von „Essentials“ benannt werden, die meines Erachtens im Sinne einer sozial nachhaltigen Wohnungspolitik und Stadtplanung auf kommunaler Ebene unerlässlich sind.

### *Essential „Soziale Vision“*

In dieser Hinsicht ist für mich vieles vorbildhaft, was Kopenhagen macht. Kopenhagen hat eine Stadtvision dezidiert formuliert, die nicht mehr primär von den Gebäuden oder der „Signature Architecture“ von „Stararchitekten“ ausgeht. Die durch den Stadtplaner und Stadtsoziologen Jan Gehl<sup>17</sup> beratene Stadt stellt stattdessen zunächst einmal die Vision des zu verwirklichenden Stadtlebens ins Zentrum. Nachdem man dieses soziale Ziel definiert hat, geht man zur Planung der dafür benötigten Stadträume über und erst als drittes kommt man zu den Gebäuden.<sup>18</sup> Das ist die Umkehrung des hierzulande gewohnten Vorgehens, das in der Regel zunächst von den Gebäuden und den damit verknüpften Investoreninteressen ausgeht. Im Anschluss daran versucht dann die Stadtplanung noch zu retten, was zu retten ist. Was sich schließlich an sozialem Leben entwickelt, ist eine Residualgröße, die kaum mehr Aufmerksamkeit findet.

### *Essential „Bezahlbarer Wohnraum“*

Längst haben neue Wohnungsnot und soziale Verdrängungs- und Spaltungsprozesse auch mittlere und kleinere Städte erreicht, die sich nun um mehr oder weniger kohärente „Wohnraumversorgungsstrategien“ bemühen. Alle Welt ruft nun nach mehr „bezahlbarem Wohnraum“, aber das so notwendige Umsteuern fällt schwerer denn je – es gibt nach der bereits Ende der 1980er Jahre erfolgten Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit zu wenig gemeinwohlorientierte Akteure, die Instrumente der klassischen Objektförderung greifen nicht oder nur unzureichend, der Kostendruck ist immens und, vielleicht der gravierendste Punkt, es fehlt an geeignetem und bezahlbarem Bauland.

Patentrezepte kann es in dieser Lage nicht geben. Erst allmählich wird begriffen, dass sozialorientierte Wohnungspolitik eine Daueraufgabe ist, die alle staatlichen Ebenen und die Kommunen umfasst. Besonders gravierend wirkt sich das unaufhaltsame, förderungstechnisch bedingte Abschmelzen der früheren Sozialwohnungsbestände aus, das durch die gegenwärtigen Neubauraten im geförderten

<sup>17</sup> Vgl. zuletzt J. Gehl, *Städte für Menschen*, Berlin 2015.

<sup>18</sup> T. Saaby, *Eine Metropole für Menschen – Planungsinstrumente für lebendige Erdgeschosse*, in: *Wüstenrot Stiftung* (Hrsg.), *Herausforderung Erdgeschoss*, Berlin 2014, S. 260.

Wohnungsbau in keiner Weise kompensiert wird. Als Reaktion hierauf haben quer durch die Republik auch kleinere Städte in wachsender Zahl begonnen, das Ziel der Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums durch neue Initiativen und „Bündnisse für das Wohnen“ in Angriff zu nehmen. Sozial- oder Förderquoten, also die Verpflichtung für private Investoren, bei der Entwicklung neuer Baugebiete bzw. der Schaffung neuen Baurechts auch in einem gewissen Umfang geförderten Wohnraum für einkommensschwächere Gruppen zu schaffen, haben sich in den letzten Jahren neben dem Engagement der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, kirchlichen Trägern und der Genossenschaften zu einem wichtigen Instrument sozial verpflichteter kommunaler Wohnungspolitik entwickelt. München war mit seiner SOBON-Politik und einer Sozialquote von 30 % (auf städtischen Flächen 50 %) hier seit den 1990er Jahren Vorreiter, aber inzwischen haben zahlreiche Städte mit ähnlichen Initiativen nachgezogen.<sup>19</sup>

Gefragt sind darüber hinaus neue innovative Finanzierungsformen wie die durch die „Bürgerstiftung Communia“ für bezahlbaren Wohnraum in Metzingen entwickelte Plattform<sup>20</sup> oder das durch die Wohnbauselbsthilfe Bregenz, eine Vorarlberger gemeinnützige Genossenschaft in Krumbach praktizierte Mietkaufmodell.<sup>21</sup>

Natürlich ist hier auch die Architektur gefordert. Der wohlfeile Ruf nach Standardreduzierungen auf breiter Front führt jedoch in eine Sackgasse. Es geht um langfristig nutzbaren „Wohnraum für alle“. Letzten Endes ist dies auch ökonomisch vernünftig: Schlichtwohnungsbau oder temporäre Bauten, die nach kurzer Nutzungsdauer wieder abgerissen oder aufwendig nachgerüstet werden müssen, sind auf lange Sicht gesehen die teureren Lösungen. Die Bedeutung serieller Produktion und Vorfertigung wird ohne Zweifel zunehmen. Heute sind auch die technischen Möglichkeiten vorhanden, der hierbei befürchteten Monotonie und Einförmigkeit entgegenzuwirken.<sup>22</sup>

### *Essential „dichte, sozial und funktional gemischte Quartiere“*

Anstelle des vor allem in ländlichen Räumen, aber auch in den Klein- und Mittelstädten häufig immer noch dominierenden Wunschs nach Ausweisung neuer Einfamilienhausgebiete geht es heute in einer im Sinne des 30ha-Ziels der Bundesregierung in einer ökologisch, aber auch ökonomisch verantwortungsbewussten Perspektive um den Bau dichter, sozial und funktional gemischter Quartiere.

19 Landeshauptstadt München, Wohnungspolitisches Handlungsprogramm. „Wohnen in München VI“ 2017-2021, München 2017.

20 Vgl. [www.communia-metzingen.de/](http://www.communia-metzingen.de/)

21 Vgl. [www.wohnbauselbsthilfe.at/objekte](http://www.wohnbauselbsthilfe.at/objekte).

22 Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., GdW Rahmenvereinbarung – Serielles und modulares Bauen, Berlin Juni 2018.



**Abb. 6: Urbanes Quartier „Neckarbogen“ in Heilbronn.**

Foto: T. Harlander, 2018.

„Dichte“ im Städtebau und Wohnen ist – dies ist jedem kommunalen Praktiker bewusst – ein Reizwort. Ob bei der Nachverdichtung oder im verdichteten Geschößwohnungsneubau, Widerstand der Anwohner ist zur Regel geworden. Verdichteter Städtebau kann nur an Akzeptanz gewinnen, wenn qualitätsvolle Beispiele seine Vorteile demonstrieren. Je dichter gebaut wird, desto wichtiger sind hochwertige öffentliche und halböffentliche Räume und vielfältige Gemeinschaftseinrichtungen.

Als ein derartiges Vorzeigequartier kann das im Rahmen der Bundesgartenschau 2019 in Heilbronn in einem ersten Bauabschnitt auf einem ehemaligen Industrie- und Gewerbeareal bereits fertiggestellte urbane Quartier „Neckarbogen“ gelten, das einmal 3.500 Menschen und ca. 1.500 gewerbliche Arbeitsplätze aufnehmen soll.<sup>23</sup>

Das erste Teilquartier wurde mit hohen baukulturellen Ansprüchen in einem aufwendigen mehrstufigen Planungsprozess und einem von einer hochkarätigen Bewertungskommission begleiteten Investorenauswahlverfahren entwickelt: „Bei der Auswahl war die Qualität der Konzepte für Nutzung, Mobilität und Energie ebenso wichtig wie die Architektur. So sollen Mischung, Vielfalt und technische Innovation gewährleistet werden und gleichzeitig ein stimmiges architektonisches

23 Vgl. [www.heilbronn.de/bauen-wohnen/buga-2019-stadtausstellung-neckarbogen.html](http://www.heilbronn.de/bauen-wohnen/buga-2019-stadtausstellung-neckarbogen.html) [05.09.2019]

Quartiers-Ensemble entstehen.<sup>24</sup> Das im ersten Bauabschnitt zu besichtigende eindrucksvolle Ergebnis fußt auf einer städtebaulich aufgebrochenen Blockstruktur mit drei Blöcken mit 22 fünf- bis neugeschossigen Gebäuden für ca. 800 Bewohner. Ca. 50% der EG-Flächen sind Gewerbe, Dienstleitungen und Geschäften vorbehalten, und Miet- und Eigentumswohnungen sind etwa in gleicher Anzahl verwirklicht. Allerdings hat man sich in Heilbronn leider nicht zu einer verbindlichen Quote für geförderten Wohnraum durchringen können.

### *Essential „Bestandsschutz, Identitätspflege, zeitgemäße Weiterentwicklung“*

Was den Wohnungsbestand betrifft, so steht die Debatte um geeignete Instrumente zur Begrenzung sozial unerwünschter Mietdynamiken sowie von Entmischungs- und Verdrängungsprozessen noch weitgehend am Anfang. Die 2015 zur Begrenzung spekulativ überhöhter Mietsteigerungen bei Neuvermietungen in sogenannten „angespannten Wohnungsmärkten“ eingeführte „Mietpreisbremse“ hatte sich nach allgemein übereinstimmender Einschätzung als stumpfe Waffe erwiesen, scheint aber auch nach ihrer Reform 2019 immer noch eher ein „zahnloser Tiger“ zu sein.<sup>25</sup> Auch der Einsatz von Erhaltungssatzungen (Milieuschutzsatzung, BauGB § 172) kann Verdrängungs- und Gentrifizierungsprozesse nur bremsen, aber nicht dauerhaft verhindern. Luxussanierungen und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen können kaum verhindert werden. Immerhin hat etwa das Land Baden-Württemberg 2013 eine (Umwandlungs-)Verordnung erlassen, nach der in Gebieten mit einer geltenden Erhaltungssatzung für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ein Genehmigungsvorbehalt besteht: Die Genehmigung wird in der Regel nicht erteilt, „wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen gefährdet erscheint“.<sup>26</sup>

Eine der großen Herausforderungen der Gegenwart besteht in der Sicherung einer unverwechselbaren Stadt- und Quartiersidentität, die für die Stadtbürger eine je eigene „Heimat“ stiften kann.<sup>27</sup> Bestandteile dieser Identität sind gleichermaßen der historische Stadtgrundriss, die Bauten und Räume einer Stadt wie das gesamte Gewebe aus Geschichte, Tradition, kollektiver Erinnerung, Selbstbildern und Mentalitäten. Eben diese Unverwechselbarkeit ist in der Gegenwart durch die Prozesse eines uniformen Umbaus der Städte, der die kulturellen Unterschiede nivelliert, massiv gefährdet. So entstehen mit den überall gleichartigen, zum Teil privatisier-

24 Ebd. Vgl. hierzu auch mit einigen kritischen Anmerkungen *Chr. Holl*, BUGA in Heilbronn: Stadt- und Gartenausstellung zugleich. Eine Insel für das Gute, in: db 06/2019.

25 Vgl. [www.daserste.de/information/politik-weltgeschehen/panorama/videosextern/mietpreisbremse-kein-risiko-fuer-vermieter-100](http://www.daserste.de/information/politik-weltgeschehen/panorama/videosextern/mietpreisbremse-kein-risiko-fuer-vermieter-100) [16.05.2019].

26 Vgl. [www.wm.baden-wuerttemberg.de/de/bauen/wohnungsbau/umwandlungsverordnung](http://www.wm.baden-wuerttemberg.de/de/bauen/wohnungsbau/umwandlungsverordnung).

27 Vgl. *U. Hassler* (Hrsg.), *Heimat, Handwerk und die Utopie des Alltäglichen*, Zürich 2016.



**Abb. 7: Bestandsschutz und zeitgemäße Weiterentwicklung.**

Mit dem Forum Gold & Silber in Schwäbisch Gmünd wurden die Chancen der Landesgartenschau 2014 genutzt; Foto: T. Harlander, 2015.

ten Räumen der Flughäfen, Einkaufszentren und filialisierten Fußgängerzonen „Nicht-Orte“<sup>28</sup> ohne Geschichte und Identität. Problematisch und regelmäßig heftig umstritten ist aber auf der anderen Seite auch der Ruf nach Rekonstruktion und Wiederherstellung zerstörter und untergegangener Bauten und Altstadtensembles.<sup>29</sup> Für eine behutsame, nachhaltige Stadtentwicklungspolitik und Stadtbildpflege geht es in der Bewahrung des kulturellen und baulichen Erbes um den schwierigen Balanceakt zwischen konservierendem Denkmalschutz und einer „qualifizierten Weiterentwicklung“ von Stadt.

28 M. Augé, *Orte und Nicht-Orte. Vorüberlegungen zu einer Ethnologie der Einsamkeit*, Frankfurt 1994.

29 Vgl. etwa die heftigen Auseinandersetzungen um die 2019 fertiggestellte neue Altstadt in Frankfurt, Ph. Sturm/P. C. Schmal (Hrsg.), *Die immer neue Altstadt. Bauen zwischen Dom und Römer seit 1900. Ausstellungskatalog Deutsches Architekturmuseum Frankfurt am Main*, Frankfurt a.M., 2. Aufl. 2019.

### *Essential „Aktive Bodenpolitik“*

Der Mangel an Bauland und – vor allem in den Wachstumszentren – immense Bodenpreissteigerungen haben sich zu den größten Hemmnissen bei der Schaffung von „bezahlbarem Wohnraum“ entwickelt. In München, so Stephan Reiß-Schmidt, der langjährige Leiter der Münchner Stadtentwicklungsplanung, haben „sich die Grundstückspreise für den Geschosswohnungsbau von 2006 bis 2017 mehr als vervierfacht [...]. Die Kosten des Grundstücks machen in München mittlerweile bis zu 70 Prozent der Gestehungskosten einer Wohnung aus“.<sup>30</sup> Alle bodenreformerischen Ansätze zur Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen zugunsten der Allgemeinheit sind in Deutschland in der Vergangenheit auf politischer Ebene gescheitert. Nun hat sich unter dem Zwang der Verhältnisse in Fachkreisen eine neue Bodenreformdebatte entwickelt, bei der auf kommunaler Ebene u. a. die Eindämmung von finanzmarktgetriebener Bodenspekulation, die Einrichtung von Bodenfonds, eine expansive Bodenvorratspolitik, die Vergabe städtischen Bodens (nur noch) in Erbbaurecht und eine zeitgemäße Grundsteuerreform gefordert werden.<sup>31</sup>

Immer deutlicher wird, dass eine sozialorientierte Wohnungspolitik durch eine gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik flankiert werden muss. Leider ist es immer noch so, dass viele Kommunen ihre Liegenschaftspolitik mittels der Höchstpreisvergabe ihrer Grundstücke als scheinbar probates Mittel zur Konsolidierung ihrer Haushalte betreiben. Glücklicherweise hat auch hier ein Umdenken auf breiter Front eingesetzt – mehr und mehr Städte geben inzwischen Konzeptverfahren, d. h. der Auswahl der im Sinne der Stadtentwicklungsziele besten Konzepte zusammen mit einem Festpreis (Verkehrswert) den Vorzug.<sup>32</sup>

### *Essential „Neue Bauträgerformen („Raumpioniere“)*

In der kommunalen Wohnungspolitik, dies ist abschließend zu unterstreichen, geht es keinesfalls allein um quantitative Bedarfsdeckung. Ein nachfragegerechter Wohnungsbau nimmt die enorme Ausdifferenzierung der Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse durch den demografischen und Wertewandel auf und entwickelt eine dementsprechende Angebotsvielfalt. Neuen Bauträgerformen wie Genossenschaften und Baugruppen kommt dabei eine bedeutsame Rolle zu. In ihren besten

30 S. Reiß-Schmidt, Bodenrecht auf dem Prüfstand, [www.fub-online.info/fachaufsaetze\\_19\\_1.html](http://www.fub-online.info/fachaufsaetze_19_1.html) [16.05.2019].

31 Vgl. hierzu die im Juli 2019 vorgelegten Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission): [www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](http://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1) [16.05.2019].

32 Vgl. hierzu den Beitrag von Cord Soehlke in diesem Heft.



**Abb. 8: Wohnprojekt Wolle+, Wohnraum für alle – Wohnraum für Geflüchtete.**

Lageplan mit dem „WolleCubus“, dem offenen Nachbarschaftszentrum; Architekten: Yonder, SOMAA; Quelle: Gerd Kuhn, 2019.

Projekten werden die Ziele der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, wohnkultureller Neuerungen und sozialer Mischung innovativ verknüpft.<sup>33</sup>

Wie beispielhaft im Tübinger Projekt „Wolle +“ („Wohnraum für alle“) realisiert, einem Kooperationsprojekt der Baugemeinschaft Wolle+, der Genossenschaft Postbau eG und der Martin-Bonhoeffer-Häuser-Stiftung, die die Betreuung der unbegleiteten minderjährigen Flüchtlinge übernimmt, haben dabei übergreifende Kooperationen ein immer größeres Gewicht. Nicht ohne Grund geben mehr und mehr Kommunen gemeinwohlorientierten Bauträgerformen eine Chance. Sie besitzen ein hohes Identifikationspotential und haben sich in vielen Fällen über mögliche Kosteneinsparungen hinaus als echte „Raumpioniere“ und Instrumente einer sozial und ökologisch innovativen Stadtentwicklungspolitik bewährt.

<sup>33</sup> Vgl. *Wüstenrot Stiftung* (Hrsg.), *Wohnvielfalt. Gemeinschaftlich wohnen – im Quartier vernetzt und sozial orientiert* (bearbeitet von S. Dürr und G. Kuhn), Ludwigsburg 2017.

## ***Sicherung und Weiterentwicklung des historischen Bau- und Wohnungsbestandes in Nördlingen***

Die Große Kreisstadt Nördlingen ist eine prosperierende Stadt, die sich in den vergangenen zehn Jahren entgegen jeglicher negativer Prognosen hinsichtlich des Bevölkerungswachstums sehr positiv entwickelt hat. Zwischenzeitlich konnte die 20.000 Einwohnermarke überschritten werden, was auch in politischer Hinsicht Veränderungen mit sich bringt. Nördlingen wird ab 2020 sechs Stadträte mehr und somit zukünftig 30 Stadträte haben, die wichtige, zukunftsweisende Entscheidungen zu fällen haben.

Kaum eine andere historische Stadt besitzt einen vergleichbaren kreisrunden Altstadtgrundriss wie Nördlingen. Die ehemalige Freie Reichsstadt gilt trotz erkennbaren Fehlens der Schanzen und Vortürme und anderer Bestandteile der Fortifikation als Idealtyp eines ins 20. Jahrhundert herübergeretteten spätmittelalterlichen Stadtbildes mit dennoch verhältnismäßig gut erhaltenem Befestigungsring. Verdichtung, Verdrängung und Modernisierung in der Altstadt sowie Siedlungswachstum und Gewerbeansiedlungen jenseits des Mauerrings haben städtebaulich und siedlungshistorisch den Grund- und Aufriss der Altstadt nicht entscheidend verändern können. Das erhaltene städtebauliche Grundgerüst der überkommenen Wegeführungen, Erschließungen und Platzräume macht es leicht, das wirtschaftliche und kulturelle Gefüge eines bedeutenden spätmittelalterlichen Gemeinwesens abzulesen und zu rekonstruieren.

Es lässt sich dadurch auch klar und deutlich das „Innerhalb“ und „Außerhalb“ der Altstadt unterscheiden. In den vergangenen zehn Jahren hat sich die Stadt Nördlingen schwerpunktmäßig auf das Thema Innenentwicklung konzentriert und verfolgt das Ziel, das Herz Nördlingens, die historische Altstadt, lebens- und liebenswert zu erhalten, und es nicht, wie es leider bereits vielerorts eingetreten ist, bis zum „Infarkt“ kommen zu lassen. Nicht zuletzt gilt es allerdings auch, das historische Erbe mit über 480 Einzeldenkmälern zu erhalten und zu gestalten. Innerhalb der Befestigungsanlage leben ca. 5.000 Einwohner, rund 25% der Bevölkerung, was



**Abb. 1: Nördlingen.**

Foto: *Geyer Luftbild Heidenheim*; Bildrechte: Stadt Nördlingen.

zudem zeigt, dass die Altstadt Nördlingen einen hohen Grad an Beliebtheit und Lebensqualität bietet und nicht nur ein Museum darstellt, wie es andere ähnliche Städte bereits sind. Die „Nerlinger“ (wie sich die Nördlinger gerne selbst nennen) leben und lieben ihre Stadt, was auch in Zukunft weiterhin so sein soll.

### ***Projekte innerhalb der Altstadt***

Es stellt sich nun die Frage, wie es möglich ist, den Denkmalschutz mit einer lebendigen Altstadt sowie hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität zu vereinbaren und nicht doch zum Museum zu werden. Genau mit dieser Frage beschäftigt sich die Stadt Nördlingen sehr intensiv und verfolgt deshalb zwei Schwerpunkte. In erster Linie schafft sie entsprechende Rahmenbedingungen durch die Gestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raumes. So wurde zum Beispiel mit dem sogenannten „Ringschluss“ eine durchgehende Fußgängerzone geschaffen: Grünanlagen wurden aufgewertet, Plätze neu gestaltet, Sitzmöglichkeiten geschaffen und eine Kneippanlage in die das Gerberviertel durchfließende Eger installiert. All dies hat zu einer deutlichen Aufwertung der öffentlichen Räume und damit der Lebens- und Aufenthaltsqualität der Altstadt beigetragen. Dies ist und bleibt ein immer fortwährender Prozess, der stets reflektiert, fortgeschrieben, aber natürlich auch mit konkreten Projekten umgesetzt werden muss. Zum zweiten hat die Stadt Nördlingen in der historischen Altstadt flächendeckend Sanierungsgebiete ausgewie-

sen und unterstützend hierzu noch ein kommunales Fassadenprogramm aufgelegt, das zu 60 % aus Städtebaufördermitteln und zu 40 % aus städtischen Mitteln bedient wird. Das Programm verfolgt den Zweck der Erhaltung der Nördlinger Altstadt sowie die gestalterische Verbesserung von Gebäuden und deren Umfeld in den Sanierungsgebieten. Insgesamt gesehen bringt es eine nachhaltige Verbesserung des gesamten Erscheinungsbildes der Stadt Nördlingen. Ohne diese finanzielle Unterstützung und die steuerlichen Anreize, die durch die Ausweisung der Sanierungsgebiete ermöglicht werden, wäre der Zuzug in die Altstadt und deren Beliebtheit sicherlich um ein Vielfaches geringer und somit auch das historische Erbe gefährdet.

Es gibt in Nördlingen derzeit nur noch eine überschaubare Anzahl an Leerständen und unsanierten Gebäuden, aber die Nachfrage und der Zuzug in die Altstadt sind weiterhin ungebrochen. Um dem Ensemble „Altstadt Nördlingen“ mit seinen vielen Einzeldenkmälern allerdings auch gerecht zu werden und die bauliche Qualität sicherzustellen, gilt in der Stadt bereits seit dem Jahr 2001 eine Altstadtsetzung, die sich derzeit in der Fortschreibung befindet. Hierbei soll es allerdings lediglich um eine Anpassung hinsichtlich der nun über fast zwei Jahrzehnte gesammelten Erfahrungen in der Verwaltungspraxis gehen und in keiner Weise um eine Lockerung der bisherigen Festsetzungen. Zudem ist das Landesamt für Denkmalpflege bei sämtlichen baulichen Veränderungen innerhalb der Altstadt im Rahmen monatlicher Sprechtag mit einem Gebietsreferenten persönlich eingebunden. Der gemeinsame Dialog aller Akteure hat sich in den vergangenen Jahren sehr bewährt und soll auch künftig in dieser Form Bestand haben.

Man kann sich in diesem Zusammenhang auch die Frage stellen, ob es für die Altstadt Nördlingens ein Fluch oder ein Segen ist, dass die derzeit ungebrochene Nachfrage so hoch ist und daher Gebäude bis ins oberste Dachgeschoss ausgebaut werden müssen. Alle Beteiligten gehen hier gemeinsam sehr bedacht vor und reagieren auf den jeweiligen Einzelfall angemessen. Zudem spielt bei einer entsprechenden Nachverdichtung, welche wir in erster Linie durchaus positiv sehen, unsere Stellplatzsetzung eine nicht ganz unerhebliche Rolle und schließt das eine oder andere Vorhaben bereits glücklicherweise von vornherein aus, nachdem der Stadtrat diese auch sehr strikt vollzieht.

Es lässt sich also feststellen, dass die Nachfrage und Attraktivität der Altstadt durch ihre Rahmenbedingungen bei Bauwilligen sehr hoch und für Nördlingen ein „Segen“ ist, allerdings müssen im Einzelfall immer gut bedachte Entscheidungen getroffen werden, um dem Ensemble Altstadt und gegebenenfalls dem jeweiligen Einzeldenkmal gerecht zu werden. Somit kann und wird bestmöglich versucht, bei jedem einzelnen Vorhaben eine „WinWin“-Situation zugunsten des Gemeinwohls zu erzielen. Zwei gelungene Beispiele der Sicherung und Weiterentwicklung



**Abb. 2, 3: Nördlingen, Mühlgasse 4 vor und nach der Instandsetzung.**

Fotos: Stadt Nördlingen.

des historischen Bau- und Wohnungsbestandes sind in diesem Sinne die Projekte Mühlgasse 4<sup>1</sup> und Bräugasse 8-12<sup>2</sup>.

Bei der Mühlgasse 4 handelt es sich um ein Wohnhaus mit verputztem Fachwerkgiebel, das um 1600 datiert ist. Wohl kurz vor dem Dreißigjährigen Krieg errichtet, ist das städtebaulich die Heugasse prägende Anwesen in einem urtümlichen Zustand überliefert. Während die Giebel und die Ostwand des Obergeschosses in ehemals freiliegendem Fachwerk ausgeführt sind, zeigen die übrigen Außenwände Ziegelkonstruktionen mit Sparbögen (ansonsten in Nördlingen unübliche, aber etwa im Augsburger Bürgerhausbau seit dem 16. Jahrhundert gängige raumseitige, korbbogige Nischen). Das Dachwerk mit liegendem Stuhl hat zum Teil noch verblattete Holzverbindungen. Bei weitgehend unverändertem Grundriss verfügt das ehemalige Handwerkerhaus im Innern, in der obergeschossigen

1 Vgl. Denkmäler in Bayern Band VII.90/2, Stadt Nördlingen, München 1998, S. 174.

2 Ebda., S. 78.



**Abb. 4, 5: Nördlingen, Beck'sche Häuser 8-12 vor und nach der Instandsetzung.**  
Fotos: Stadt Nördlingen.

Stube, über eine Brett-Leisten-Decke der Bauzeit, ferner über eine Türausstattung und eine Treppenanlage mit Brettbalustergeländer des späten 18. Jahrhunderts. Als weitere Besonderheit ist ein Küchengewölbe zu vermerken; segmentbogenförmig überdeckt es den hausmittigen, nach Süden orientierten Schmalraum des Obergeschosses. Hier ist es in besonderer Weise gelungen, ein hochkarätiges Einzeldenkmal gemeinsam zum Wohle der Altstadt denkmalgerecht zu sanieren und zu sichern und gleichzeitig die Altstadt um eine junge Familie mit Kindern zu bereichern. Dieses herausragende Projekt wurde in erheblichem Umfang gefördert, so dass von ca. 700.000 Euro Sanierungskosten lediglich noch ca. 340.000 Euro von den Bauherren selbst aufzubringen waren. Hierbei waren allerdings nicht nur steuerliche Abschreibungen und Städtebaufördermittel ausschlaggebend, sondern darüber hinaus auch verschiedenste weitere Fördergeber beteiligt, die gemeinsam überzeugt und als Zuschussgeber gewonnen werden konnten.

Bei der Bräugasse 8-12, den sogenannten „Beck'schen Häusern“, handelt es sich um drei Gebäude, die jahrelang dem Verfall preisgegeben und zwischenzeitlich auch bereits für den Abbruch freigegeben waren. Massive Mauerwerksschäden, gerissene Decken und Fachwerkwände sowie unterspülte Fundamente schienen das Aus für die mehr als 300 Jahre alten Häuser zu bedeuten. Dann wurden Rettungsarbeiten eingeleitet, um die Bauten für behinderte Menschen im Rahmen betreuten Wohnens durch die Lebenshilfe Donau-Ries e.V. wiederherzustellen.

Das kleine Gebäude mit der Hausnummer 8 ist ein fragmentarischer Kernbau und geht dendrochronologischen Untersuchungen zufolge auf das Jahr 1364 zurück; das Nachbarhaus Nummer 10 stammt aus der Zeit um 1700, und das Haus Nummer 12 datieren die Holzwissenschaftler auf 1592. Die drei zu einer Gruppe verbundenen zweigeschossigen und teilweise unterkellerten Giebelhäuser sind nur

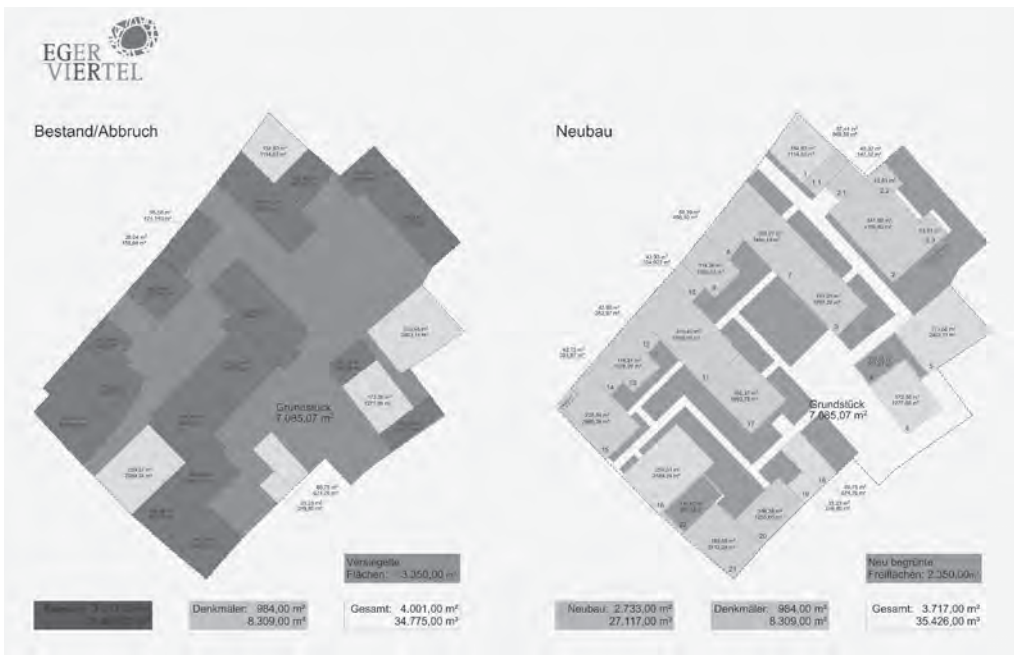
durch schmale Feuergassen voneinander getrennt. Alle drei Häuser dokumentieren die in das hohe Mittelalter zurückreichende Bautradition Nördlingens und stellen ein qualitätvolles Beispiel für einen noch intakten Straßenraum dar, der vom ackerbürgerlichen in das großbürgerliche Stadtquartier überleitet.

Haus Nummer 8 besitzt drei Fensterachsen im Erdgeschoss, eine barocke Haustür und im Obergeschoss hochwertige Barockfenster mit Beschlägen. Das direkte Nachbarhaus ist ein repräsentativ ausgestatteter Ständerbau, dessen Hauseingangstür, Bretterleistendecken und Kreuzstockfenster beispielhaft zu erwähnen sind. Die Nummer 12 mit ihrem charakteristischen laubenartigen Eingang wurde wohl ursprünglich als Scheune errichtet und erst 1690 zum Wohnhaus umgebaut. Es hat zwar lange gedauert, aber die Stadt ist froh und dankbar, dass der Erhalt dieser drei Ackerbürgerhäuser doch noch geglückt ist, nicht zuletzt durch den hohen Einsatz von Fördermitteln, die sich bei den Gesamtbaukosten von 1,85 Mio. Euro auf anteilig 1,3 Mio. Euro beliefen – eine nicht ganz unerhebliche Unterstützung verschiedenster Zuschussgeber, die dieses Projekt erst ermöglichten und somit zum Erhalt einen großen Beitrag geleistet haben. Neben der Sicherung des historischen Baubestandes hat dieses Projekt einen weiteren wichtigen Aspekt für Nördlingen. Es konnten acht neue Apartments für Menschen mit Behinderung inmitten der historischen Altstadt geschaffen werden. Als Folge des Engagements der Lebenshilfe Donau Ries e. V. gibt es in Nördlingen eine große Anzahl von Menschen mit Behinderung, welche fester Bestandteil im öffentlichen Leben und vor allem auch inmitten der Altstadt sehr präsent sind. Sie genießen eine große Akzeptanz und bereichern das städtische Leben in jeder Hinsicht.

Neben der Sanierung von Einzelobjekten steht Nördlingen aufgrund der Schließung der letzten Brauerei innerhalb der Stadtmauer, der Anker-Brauerei, vor einer städtebaulich wie architektonisch großen Herausforderung. Damit ist ein Areal frei geworden bzw. eine Brachfläche entstanden, die für die Altstadt Nördlingens sicherlich eine große Chance birgt, allerdings auch viel Fingerspitzengefühl bedarf. Es handelt sich um das größte Wohnungsbauprojekt innerhalb der Stadtmauern und umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha. Neben der Errichtung einer Kindertageseinrichtung sollen ca. 80 Wohnungen, ein gastronomisches Angebot, Büronutzungen sowie ein neu zu gestaltender Platz am Wasser das sogenannte neue „Eger-Viertel“ prägen. Das gesamte Areal wird mit einer Tiefgarage unterbaut und soll eine höchstmögliche Wohn- und Aufenthaltsqualität bieten. Derzeit befindet sich das Projekt in der Planungsphase unter Einbeziehung verschiedenster Akteure bis hin zum Landesamt für Denkmalpflege sowie dem Stadtheimatspfleger. Parallel hierzu werden in absehbarer Zeit die Abbrucharbeiten der nicht schützenswerten Bausubstanz und archäologische Grabungen beginnen.



**Abb. 6: Nördlingen, ehemalige „Anker-Brauerei“ innerhalb der Stadtmauer.**  
Foto: Stadt Nördlingen.



**Abb. 7: Nördlingen, Städtebauliches Konzept Eger-Viertel.**  
Quelle: Architekturbüro Reiner Schlienz.

### **Projekte außerhalb der Altstadt**

Nicht nur in der Altstadt, sondern auch vor den fünf Stadttoren ist in Nördlingen einiges im Umbruch. Die Stadt versucht durch Innenentwicklung, das heißt durch die Aktivierung von Brachflächen und Leerständen, sich von innen heraus „vital“ zu halten. Neuausweisungen von Bauland, sei es gewerblich oder im Wohnbereich, gab es in der Kernstadt in den vergangenen zehn Jahren nahezu keine, was sicherlich verstärkt zur positiven Entwicklung der Gesamtstadt in jeglicher Hinsicht (Bevölkerungswachstum, Wirtschaft oder Tourismus) beigetragen hat.

So haben wir mit den Vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2011, basierend auf dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2009, vor allem den Bereich rund um den Bahnhof, welchen die Stadt im Jahr 2015 erworben hat und der sich zwischenzeitlich in Sanierung bzw. kurz vor der Fertigstellung befindet, näher in den Blick genommen. Das Landratsamt Donau-Ries mietet den Bahnhof nahezu vollständig an und wird ihn ab dem Frühjahr 2020 mit neuem Leben erfüllen. Es war nicht ganz einfach, eine politische Mehrheit für den Erwerb des Bahnhofgebäudes zu finden, vor allem, nachdem der langfristige Mieter „Landratsamt“ zu diesem Zeitpunkt noch nicht absehbar war. Ich bin allerdings der festen Überzeugung, dass es nach wie vor die richtige Entscheidung war, dieses wichtige „Stadttor“ nicht dem Zufall zu überlassen, sondern als Stadt Verantwortung zu übernehmen, zumal sich über Jahre hinweg kein Interessent bzw. Investor für dieses Objekt gefunden hat. Inzwischen kann sich die Stadt Nördlingen nur glücklich schätzen, dass dieses Gebäude nach jahrelangem Leerstand und fortwährend schlechter werdendem Erscheinungsbild und Umfeld sich nun nicht mehr als Missstand, sondern als Vorzeigeobjekt und schöner Empfangspunkt für Einheimische wie Touristen darstellt. Zudem wird nach der Fertigstellung im Jahr 2020 auch nahtlos der gesamte Bahnsteigbereich barrierefrei umgebaut werden, so dass dieser Verkehrsknotenpunkt leistungsfähig für die Zukunft ist und weiterhin um eine bessere Anbindung und Taktung im Streckennetz gekämpft werden kann. Ebenso wurde der Bahnhofsvorplatz umgestaltet und ein neuer Busbahnhof mit Parkhaus direkt angrenzend fertiggestellt, welcher nach der Umsetzung eines Wettbewerbsergebnisses mit mehreren Architekturpreisen ausgezeichnet worden ist.

In unmittelbarer räumlicher Nähe zum Bahnhofgebäude entstand nach der Betriebsverlagerung der BayWa-AG und der Firma Gröger eine 2,1 ha große, nicht sehr attraktive Brachfläche. Nachdem sich die Stadt Nördlingen hinsichtlich der Entwicklung des Areals mit der BayWa-AG über Jahre nicht einigen konnte, hat sie das Areal erworben. Aufgrund der jahrelangen Bestrebungen der Stadt, dieses Areal zu entwickeln, wurde es nun möglich, die Ziele des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) bzw. der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)



**Abb. 8: Nördlingen, ehemaliges BayWa-Areal.**

Foto: Stadt Nördlingen..

anzugehen. Für die geplante Einzelhandelsnutzung wurden eine hochwertige Architektur und ausgewählte Sortimente angestrebt. Deshalb wurde für die nördliche Teilfläche im Jahr 2015 ein Investorenwettbewerb ausgeschrieben, um dort einen Lebensmittelvollsortimenter zur Nahversorgung und ein Hotel mit ergänzenden Nutzungen anzusiedeln. Die Nachfrage an Investoren war erstaunlich hoch, was vor allem aufgrund der Vorgabe zur Errichtung eines Hotels in dieser Form nicht zu erwarten war. Das Verfahren konnte daher erfolgreich abgeschlossen werden, und das Projekt ist zwischenzeitlich fast fertiggestellt. Das Wettbewerbsergebnis sieht zwei Gebäude zur Einzelhandels-, Hotel- und Dienstleistungsnutzung sowie rückwärtig Wohnnutzung vor.

Dies war allerdings nur ein Teilbereich des 2,1ha großen Areals. Nachdem im rückwärtigen Bereich die Wohnbebauung der Wohnungsgesellschaft Nördlingen sowie der Baugenossenschaft Nördlingen unmittelbar angrenzt und die Wohnungsnachfrage auch vor den Stadttores insbesondere im preisgünstigen und mittleren Marktsegment sehr hoch ist, hat sich die Stadt Nördlingen entschlossen, selbst Verantwortung zu übernehmen und im Rahmen des Kommunalen Wohnungsbauförderprogramms (KommWFP) in Kooperation mit der städtischen Wohnungsgesellschaft über die Einkommensorientierte Förderung (EOF) in größerem Umfang gemeinsam bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Selbstverständlich wird auch in diesem Zusammenhang sehr viel Wert auf Qualität und Wirtschaftlichkeit



**Abb. 7: Nördlingen, 1. Preisträger Wettbewerb „Kostengünstiges Wohnen am ehemaligen BayWa Gelände in Nördlingen“; Quelle: Lattke Architekten, Augsburg.**

gelegt, so dass ein nichtoffener Realisierungswettbewerb in Abstimmung mit der Regierung von Schwaben für dieses Projekt durchgeführt wurde.

Es handelt sich hier um ein einmaliges Projekt in Bayern, da hier Wohnungsbau nach dem KommWFP und der EOF zusammen in einem Projekt umgesetzt wird. Es sollen 51 Wohnungen in drei Gebäuden entstehen, wovon zwei Gebäude über die einkommensorientierte Förderung (EOF), Wohnungsgesellschaft Nördlingen, und ein Gebäude über das Kommunale Wohnungsbauförderprogramm (KommWFP), Stadt Nördlingen, entwickelt werden. Federführend wird das Gesamtprojekt durch das Stadtbauamt Nördlingen durchgeführt.

Mit der Setzung der drei solitären Baukörper entsteht auf dem ehemaligen Grundstück der BayWa ein städtebauliches Ensemble, das gekonnt zwischen den benachbarten Punkthäusern im Westen und der Zeilenbebauung im Osten vermittelt und durch die Besetzung der Südwestecke des Grundstücks in wohlthuender Form die stadträumliche Adresse des Quartiers in Richtung der Nördlinger Innenstadt formuliert. Die durch die Baukörpersetzung entstehenden Freiräume wirken gut proportioniert und bilden durch unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten und das Wechselspiel von Enge und Weite ein vielfältiges und differenziertes Angebot für die künftigen Bewohner. Die Gestaltqualität der Baukörper zeichnet sich durch ein kompaktes Volumen und eine klare Gliederung im Bereich der Grundrisse und Fassaden aus. Auffallend ist die hohe Qualität der wohnungsbezogenen Freibereiche in Form von großzügigen Loggien, zu denen in der Regel die Wohn-

und Kochbereiche sowie oft auch die Schlafzimmer orientiert sind. Die Baukörper-typologie und die Organisation der Treppenhäuser als Fünfspänner sorgen dafür, dass 80 % der Wohnungen über Eck organisiert sind und dadurch von vielfältigen Belichtungs- und Ausblickssituationen profitieren. Die Wohnungsgrundrisse sind flexibel gestaltet und werden im weiteren Planungsprozess derzeit an die Bedürfnisse der Bewohner angepasst. Die Ausbildung des Hochparterres ist sehr zu begrüßen, und die Barrierefreiheit wird sichergestellt.

### **Fazit**

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Stadt Nördlingen bestrebt ist, ihren Wohnungsbestand sowohl innerhalb als auch außerhalb der Stadtmauern zu sichern und auszubauen. Hierbei steht immer der Grundsatz „Innen vor Außen“ im Vordergrund, um die Gesamtstadt weiter „vital“ und somit gerüstet für die Zukunft zu halten. In erster Linie gilt es deshalb, Brachflächen wie das ehemalige BayWa-Areal, das ehemalige Stabilus-Areal sowie das ehemalige Strenesse Areal zu entwickeln, Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu lösen und den bestehenden Wohnungsbestand zu sichern, weiterzuentwickeln und fortzuschreiben.

Betrachtet man die vorhandenen innerstädtischen Potentiale, so relativiert sich sehr schnell der Bedarf zur Neuausweisung von Baugebieten. Insgesamt befinden sich derzeit in Nördlingen ca. 438 Wohnungen in Planung, Genehmigung oder bereits im Bau. Dies bedeutet bei einem durchschnittlichen Faktor von 2,1 Personen je Wohnung, dass derzeit für insgesamt ca. 920 Personen Wohnraum entsteht. 25 % dieser Wohnungen wiederum werden als geförderter, bezahlbarer Wohnraum errichtet, was aus Sicht der Stadt Nördlingen einen nicht ganz unerheblichen Anteil darstellt, der die derzeitige Nachfrage bedient, aber sicher in Zukunft auch noch weiter gesteigert werden kann und sollte. Darüberhinaus verfügt die Kernstadt Nördlingen über ca. 65 Baulücken, 30 gering bebaute Grundstücke sowie 54 leerstehende Gebäude, was ebenfalls nicht für weitere Flächenversiegelung auf der „Grünen Wiese“ spricht. Deshalb sollte das bisher relativ strikte Vorgehen im Rahmen der Innenentwicklung, zur Sicherung und Weiterentwicklung des historischen Bau- und Wohnungsbestandes, weitergeführt werden.



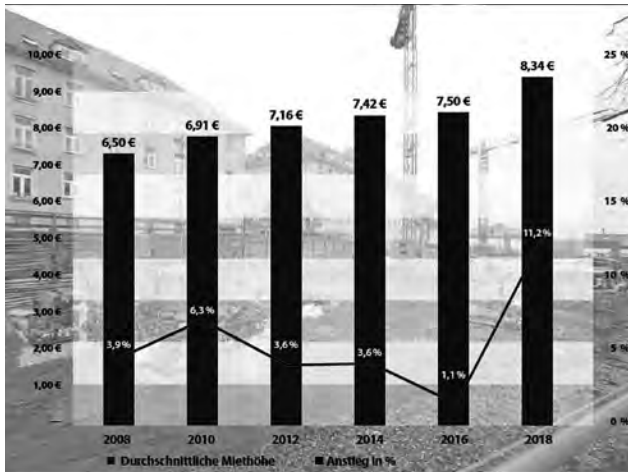
## **Esslingen – Integrierte Wohnraumversorgung in einer Wachstumsregion**

In meinem Beitrag berichte ich aus Esslingen, einer Stadt im Spannungsfeld zwischen Tradition und Moderne. Als große Mittelstadt mit ca. 95.000 Einwohner besitzt die Stadt als Teil der Region Stuttgart hohen Wachstumsdruck. Zugleich blickt sie auf eine reiche Geschichte zurück<sup>1</sup> und feiert in wenigen Jahren ihr 1250-jähriges Stadtjubiläum. Esslingen hatte das große Glück nicht kriegszerstört zu sein, die Innenstadt ist geprägt durch 750 Baudenkmäler, die ein beeindruckendes Altstadtensemble bilden. Zusammen mit Regensburg finden sich hier die ältesten Steinbrücken, die überhaupt noch vorhanden sind; zudem die älteste Fachwerkzeile Deutschlands, ein wunderschönes Fachwerk-Rathaus, eindrucksvolle Kirchen – alles in allem eine Innenstadt, die in hohem Maße zur Identität der Bürgerschaft beiträgt.

Esslingen ist aber auch eine Stadt im Spannungsfeld der Moderne. Dies besagt, dass die Stadt neben ihren 95.000 Einwohnern auch ca. 55.000 Arbeitsplätze beherbergt und damit integraler und bedeutender Teil der Arbeitsmarktregion Stuttgart ist. Zwischen Stuttgart und Esslingen liegen keine Grüngürtel und Frischluftschneisen. In diesem Zwischenraum befindet sich mit der Firma Daimler ein Werk mit fast 40.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, der größte Arbeitgeber der Region insgesamt. Zwei Drittel der Daimler-Werke liegen in Stuttgart, ein Drittel in Esslingen, was enge Verflechtungen, große Pendlerbewegungen, hohe wirtschaftliche Prosperität und natürlich entsprechenden Druck auf dem Wohnungsmarkt hervorbringt.

Mit der Frage, wie wir es schaffen, breite Bevölkerungsschichten mit angemessenem Wohnraum zu versorgen, bin ich zugleich bei einer der zentralen Fragen des sozialen Zusammenlebens – für mich die soziale Frage zumindest der Dekade schlechthin. Die Dynamik des weltweiten Verstädterungsprozesses ist ein Faktum, das sich auch in der Region niederschlägt. Hier sind wir – neben der politisch überhöhten Problematik der Zuwanderung durch Flüchtlinge – vor allem mit den

1 Noch immer grundlegend: O. Borst, Geschichte der Stadt Esslingen am Neckar, 3. Aufl., Esslingen 1978.



**Abb. 1: Esslingen: Allgemeine Mietentwicklungdeutung gemäß Mietspiegel 2008-2018.**

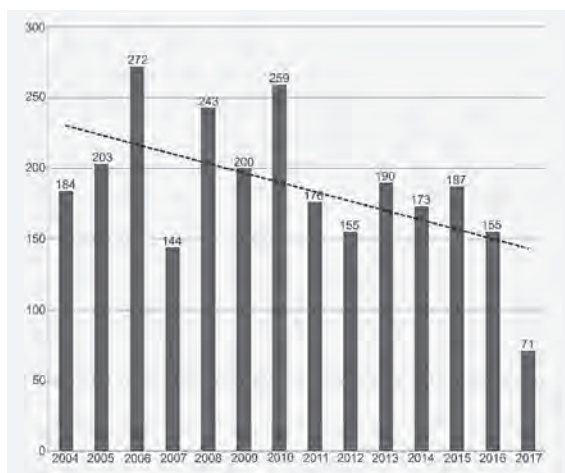
Neubaumieten beginnen aktuell ab 12€/qm. Quelle: *Esslingen Zeitung*, 12.12.2017.

Folgen der Binnenwanderung von Menschen aus den wirtschaftlich schwächeren in wirtschaftlich stärkere Räume konfrontiert.

So weist Esslingen hohe Wanderungsgewinne auf: Noch 2011 lag die Einwohnerzahl bei etwa 86.000 Einwohnern (Zensus), aber in nur sieben Jahren sind wir bei ca. 95.000 Einwohnern angekommen, Tendenz steigend. Dabei mussten wir uns als ein Teil des Verbands Region Stuttgart (2,7 Mio. Einwohner) ständig mit der Region darüber auseinandersetzen, von welchem Szenarium wir bei der Versorgung der Bevölkerung mit Infrastruktureinrichtungen und Wohnraum ausgehen sollen.<sup>2</sup> Die Region legte dabei immer wieder eine Schrumpfungsperspektive zugrunde, während unsere Zahlen eine andere Sprache zum Ausdruck brachten. Tatsächlich kam es dann auch in Esslingen zu dem angesprochenen starken Wachstum, dessen Ursachen neben der Zuwanderung aus dem In- und Ausland vor allem auch in der enormen Zunahme an Ein- und Zweipersonenhaushalten liegen.

Die Mietpreisentwicklung folgt, ganz nach den Gesetzen einer Marktwirtschaft, einem zu knappen Angebot, das wie überall in den Wachstumsregionen der Republik mit der gestiegenen Nachfrage nicht Schritt halten kann. Dabei sind die Durchschnittswerte des Mietspiegels von 8,34 €/qm (2018) eher irreführend, denn sie beinhalten auch die ganzen Altmietenbestände. Bei den Neubaumieten hin-

<sup>2</sup> Vgl. <https://www.region-stuttgart.org/aufgaben-und-projekte/regionalplanung/regionalplan/?noMobile=1> [09.10.2019]



**Abb. 2: Esslingen: Fertiggestellte Wohnungen (Saldo) pro Jahr.**

Aktueller Wohnungsbestand : 46.000; Quelle: Stadt Esslingen, 2019.

gegen ist unter 12 €/qm nichts zu finden, eine Entwicklung, die für immer mehr Familien existenzbedrohend wird. Immer größere Bevölkerungskreise sind nicht mehr in der Lage, mit ihrem Einkommen ihr Auskommen zu bestreiten und müssen ständig wachsende Anteile für die Ware „Mietwohnung“ ausgeben. Und das sorgt für Verwerfungen in der Gesellschaft und letztendlich auch für politische Verwerfungen. Die Wohnungsknappheit schlägt sich ebenso drastisch auf dem Eigentumsmarkt nieder. Auch hier liefern die Durchschnittszahlen nur ein trügerisches Bild. Mit bis zu 7.000 Euro pro Quadratmeter sind wir bei Preisen angelangt, die nur noch für wenige Menschen bezahlbar sind und sozialpolitischen Zündstoff sondergleichen mit sich bringen.

Was tun? Die Kardinalfrage ist die Bodenknappheit, denn das Neckartal ist ziemlich eng geschnitten. Esslingens enge Gemarkungsfläche ist mit 34 % Siedlungs- und Verkehrsfläche schon überdurchschnittlich hoch besiedelt. Aber „hoch“ ist immer relativ. Innerhalb der Kommunalverwaltung sehen wir durchaus noch Entwicklungspotenziale und haben das in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans auch dementsprechend geltend gemacht. Wir haben dabei versucht, das Thema der Nachhaltigkeit, das in der öffentlichen Diskussion immer noch zu 87 % mit ökologischer Nachhaltigkeit ineins gesetzt wird, anders und weitergehend zu definieren. Aber leider treten für viele unserer häufig akademisch gebildeten und mit Gemeinwohlbegriffen argumentierenden Kritiker beim Thema Nachhaltigkeit Fragen ökonomischer und sozialer Nachhaltigkeit fast reflexhaft in den Hintergrund. Wir haben dann über einen zehnjährigen, auch finanziell aufwendigen Pro-



**Abb. 3: Esslingen: Baugebiet Greut (in Planung).**

Nettobaulandfläche: 7.717 qm, 11 Reihenhäuser mit ca. 2.000 qm GFZ, 66 Wohnungen mit ca. 6.150 GFZ. Zur Anwendung kommt das Esslinger Wohnraumversorgungskonzept;  
Quelle: *Stadt Esslingen, 2019.*

zess den Flächennutzungsplan mit einem bescheidenen zusätzlichen Potenzial von gerade einmal ca. 2.000 Wohneinheiten kompromisshaft fortgeschrieben.<sup>3</sup>

Im Ergebnis müssen wir jetzt konstatieren, dass die jährliche Fertigstellung an Wohnraum aufgrund des Mangels an verfügbaren Wohnbauflächen kontinuierlich abfällt. Allerdings haben wir im Augenblick einige größere Projekte in der Realisierung, so dass es jetzt wieder besser werden könnte. Ich werde versuchen, das Dilemma an ein paar konkreten Beispielen zu erläutern.

Das in Planung befindliche Baugebiet Greut ist ein besonders umstrittenes Gebiet, das mutmaßlich in einer der vielzitierten Frischluftschneisen liegt. Erste Entwürfe sahen hier 130 Wohneinheiten vor, aber nach heftigen Kontroversen wurde dies in einem Kompromiss auf die Hälfte ausgedünnt. Die Menschen in der Stadt sind in der Frage einer nachhaltigen Entwicklung grundsätzlich immer in der Rolle der Wohnungsbesitzenden. Und es ist schwierig einem Wohnungsbesitzenden zu erklären, dass es Nicht-Besitzende gibt, die auch besitzen wollen. Man braucht in diesen Diskussionen viel Energie und Persistenz. Im Kern geht es aber immer um den Zusammenhalt in der Gesellschaft. Hierfür spielen das bauliche Erbe mit seinem Identifikationspotenzial eine große Rolle, ebenso Vielfalt, Kreativität, Kultur

3 Vgl. hierzu [https://www.esslingen.de/start/es\\_themen/flaechennutzungsplan\\_2030.html](https://www.esslingen.de/start/es_themen/flaechennutzungsplan_2030.html) [09.10.2019]; vgl. auch „Geplant wird auf niedrigstem Niveau“, in: *Stuttgarter Nachrichten*, 06.02.2018.

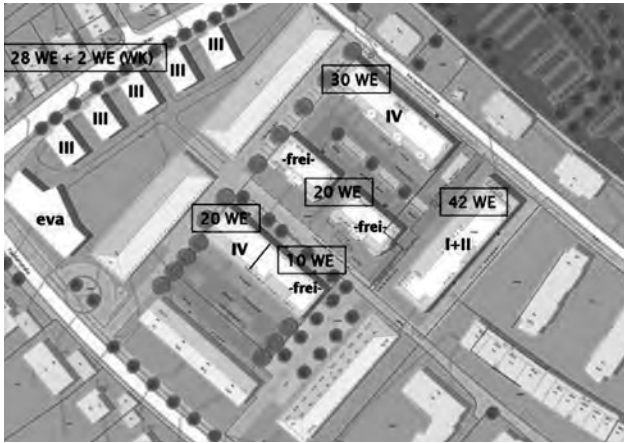
und die Möglichkeit zur Teilhabe und Mitwirkung aller Bevölkerungsgruppen. Aber es geht bei den Fragen der Bevölkerungsentwicklung immer auch um die Sicherung ökonomischer Nachhaltigkeit: Einkommenssicherung findet über die Arbeitsplätze statt und die wichtigste Geschäfts- und Existenzgrundlage für die Menschen ist, dass sie einen eigenen gutbezahlten Arbeitsplatz haben. Und schließlich ist nicht zu vergessen, dass wir über den Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer die hohen Infrastrukturkosten, die ein System Stadt auf den Gebieten Schule, Soziales, Kultur und Sport nun einmal hat, finanzieren müssen.

In Esslingen hat bei der Verabschiedung neuen Baurechts das „Wohnraumversorgungskonzept“<sup>4</sup> auf das wir uns im Gemeinderat 2018 einigen konnten, eine Schlüsselbedeutung erhalten. Mit der – in unterschiedlichen Varianten durch städtebauliche Verträge abgesicherten – Auflage an Investoren, auch gewisse Anteile an preisgünstigem Wohnraum zu schaffen, geben wir auch den Zielgruppen, die beim Handel mit der Wohnung als Ware nicht oder nur erschwert zum Zug kommen, eine Chance. Dies schafft nicht mehr Wohnraum, aber wir schaffen damit eine andere Verteilung des Wohnraums. Begünstigte Zielgruppen sind in Anlehnung an das Landeswohnraumförderungsprogramm gestaffelt nach Einkommensgrenzen: Familienhaushalte mit geringem (Zielgruppe I) und mittlerem Einkommen (Zielgruppe III bei Miete, Zielgruppe IV bei Eigentum) sowie Seniorenhaushalte mit Wohnberechtigungsschein (Zielgruppe II).

Bei privatem Baugrund wird ein Drittel des Zuwachses an Wohnfläche den Zielgruppen des Wohnraumversorgungskonzepts zur Verfügung gestellt. Beträgt der Zuwachs an Geschossfläche zum Beispiel 300 m<sup>2</sup>, so müssen davon 100 m<sup>2</sup> (eine Wohnung) beispielweise an einen Haushalt mit mittlerem Einkommen auf eine Dauer von 15 Jahren vermietet werden. Die Mietwohnungen für die Zielgruppen I und II müssen den Vorgaben der Landeswohnraumförderung entsprechen, für sie hat die Stadt Belegungsrechte.

Bei den städtischen Flächen gehen wir unterschiedlich vor. Städtisches Bauland wird in der Regel nur zur Verfügung gestellt, wenn darauf den Vorgaben des Wohnraumversorgungskonzeptes entsprochen wird. 75 % der realisierten Geschossfläche sind für die Zielgruppen I, II, III und IV (Eigentum) vorzusehen. Die Mietwohnungen der Zielgruppen I, II und III sollen dauerhaft im eigenen Bestand gehalten werden. Es ist ein Geschäft auf Gegenseitigkeit: Es entsteht dauerhaft gesicherter preisgünstiger Wohnraum, aber die Stadt verzichtet zugleich auf Millionen von Euro an möglichen Einnahmen bei den Grundstückspreisen.

4 Vgl. [https://www.esslingen.de/Lde/start/es\\_themen/wohnraumversorgungskonzept.html](https://www.esslingen.de/Lde/start/es_themen/wohnraumversorgungskonzept.html) [09.10.2019].



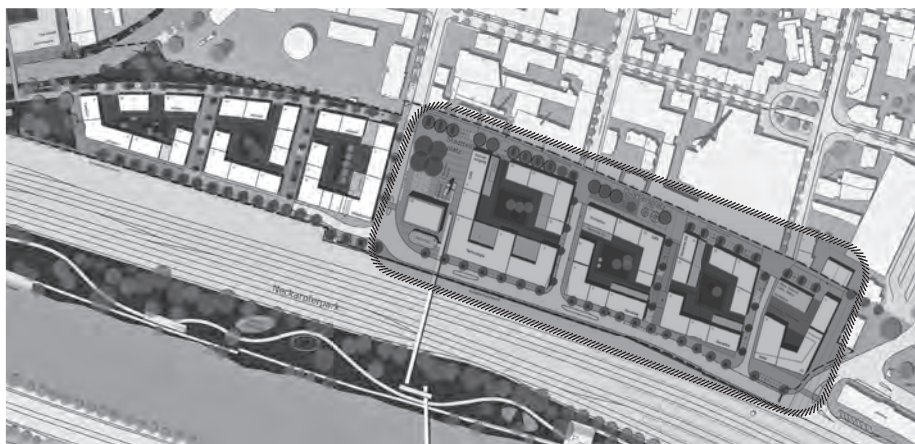
**Abb. 4: Esslingen: Projekt Flandernhöhe West.**

124 Wohnungen am Ina-Rothschild-Weg, 30 Wohnungen am Schönen Rain. Fertigstellung 2020-2022; Quelle: *Stadt Esslingen, 2019*.

Auch unser halbstädtisches Wohnungsbauunternehmen „Esslinger Wohnungsbau GmbH“<sup>5</sup> (EWB) wird für das Wohnversorgungskonzept eingesetzt. Ein Beispiel hierfür ist das aktuelle Bauprojekt „Flandernhöhe West“ der EWB auf dem Gelände der ehemaligen Funkerkaserne. Die Stadt hat die ihr dort verbliebenen Grundstücke unter der Bedingung in das Unternehmen eingebracht, dass die entstehenden Wohneinheiten genau nach diesem Wohnversorgungskonzept erstellt werden. Natürlich verfolgen wir dabei auch Nachhaltigkeitsaspekte, Ansprüche, die hohe ökologische Bedeutung haben: städtebauliche Verdichtung und Mischung, sparsame Erschließung, kurze Wege, klimaneutrales und ressourcenschonendes Bauen.

Ein Beispiel, bei dem wir diese Ansprüche konkret eingelöst haben, sind die „Grünen Höfe“ in der Esslinger Pliensauvorstadt, einem zuvor eher schwierigen Stadtteil. In diesem Stadtteil mit vielen Menschen mit niedrigem Einkommen, einem extrem hohen Anteil an Grundschulern mit Migrationshintergrund (85 %) und sehr viel sozialem Wohnungsbau haben wir eine behutsame Entwicklung von Wohneigentumsmaßnahmen durchgeführt. Für das Projekt „Die Grünen Höfe – Bauen in der Gemeinschaft“ haben wir die Grundstücke eben nicht mehr teuer an externe Investoren verkauft, sondern an selbstorganisierte Baugemeinschaften vergeben. Unsere Esslinger Praxis sieht beim Bauen mit Baugemeinschaften immer

5 Vgl. <http://esslinger-wohnungsbau.de/> [09.10.2019].



**Abb. 5: Esslingen: Stadtumbau Neue Weststadt.**

Gesamtfläche ca. 11,7 ha; ca. 500 WE in der Realisierung; Quelle: *Stadt Esslingen*, 2019.

eine gewisse Initialinvestition von Seiten der Stadt vor. Die städtische Baugesellschaft baut zunächst unter das jeweilige Projekt eine komplette Tiefgarage. Die jeweilige Baugemeinschaft/Baugruppe hat dann die Pflicht bzw. das Recht, an diese Tiefgarage anzuschließen und kann daher ihre Stellplatzbedürfnisse sehr günstig befriedigen. Das hat bislang sehr gut funktioniert.

Die Baugemeinschaften profitieren natürlich sehr von dieser Einsparung und realisieren durch das Bauen ohne privaten Bauträger insgesamt eine Ersparnis von etwa 25 %. Dies ist nicht zuletzt deshalb wichtig, weil wir damit eine niederschwellige Eigentumsbildung fördern können. Mittlerweile sind dort über 240 Wohnungen realisiert worden – ein wunderbar vielfältiges und erfolgreiches Projekt,<sup>6</sup> das wir auch an anderen Stellen weiter fortsetzen wollen.

Ein anderes Beispiel ist unser ehemaliger Güterbahnhof, den wir von der Bahn erworben haben. Auf ihm realisieren wir gerade etwa 500 Wohnungen. Auf dem westlichen Teil wird ab 2020 die Hochschule Esslingen angesiedelt werden. Im Kern geht es hier wie auf dem Gelände unserer Stadtwerke, die wir gerade verlagern, darum, sehr dichten Wohnungsbau zu realisieren. Denn an einer entsprechenden Dichte führt im Verdichtungsraum in der Region Stuttgart kein Weg vorbei. Die hier, direkt neben der Bahn und am Zentralen Omnibusbahnhofs geplanten Wohnungen sind keineswegs verkehrsrühig gelegen. Doch die Menschen drängen ins

6 Vgl. „Schöner Wohnen in der Wolke 7“, in: *Stuttgarter Nachrichten*, 17.03.2017.



**Abb. 6: Esslingen: Stadtumbau Neue Weststadt – Dichte und Mischung.**

Entwurf und Quelle: Quelle: EMT Architektenpartnerschaft Stuttgart, 2016.

Zentrum des Geschehens – alle Wohnungen waren entgegen den Erwartungen der Skeptiker, vor Baubeginn verkauft. Der dritte Abschnitt ist jetzt im Bau.

Ein anderes Beispiel betrifft eine Nachverdichtung durch die Aufstockung auf ein bestehendes Gebäude. Wir machen mit einfachsten Mitteln aus vier Geschossen fünf, setzen einen Aufzug und Balkone davor, sodass die Menschen eine ganz andere Wohnqualität erhalten – und das Ganze findet zu tragbaren Belastungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus statt.

Wichtig ist uns auch der „Masterplan 2027“. 2027 – das ist das Jahr, in dem wir 1250 Jahre Stadtgeschichte feiern werden. 1250 Jahre Stadtgeschichte, das ist schon etwas Besonderes, das muss man strategisch vorbereiten. Und diese strategischen Fragen sind angesichts des anhaltenden immensen Drucks auf die Städte mehr denn je: Wie wollen wir zusammenleben? Wie schaffen wir es, die unterschiedlichen Interessenlagen einer Stadtgesellschaft einigermaßen auszugleichen? Was macht die eigentliche Qualität des städtischen Lebensraums aus? Wie gehen wir damit um, dass wir dichter bauen müssen? Und wie schaffen wir hierzu den nötigen Ausgleich?

All diese Fragen verweisen darauf, dass es nicht allein quantitativ um mehr Wohnungen geht. Wir brauchen auch eine entsprechende Infrastruktur. Wir brauchen Raum für junge Menschen, in dem sie auch alleine sein können, nicht unter Aufsicht stehen, nicht nur am schön gestalteten Stadtplatz. Und wir brauchen die



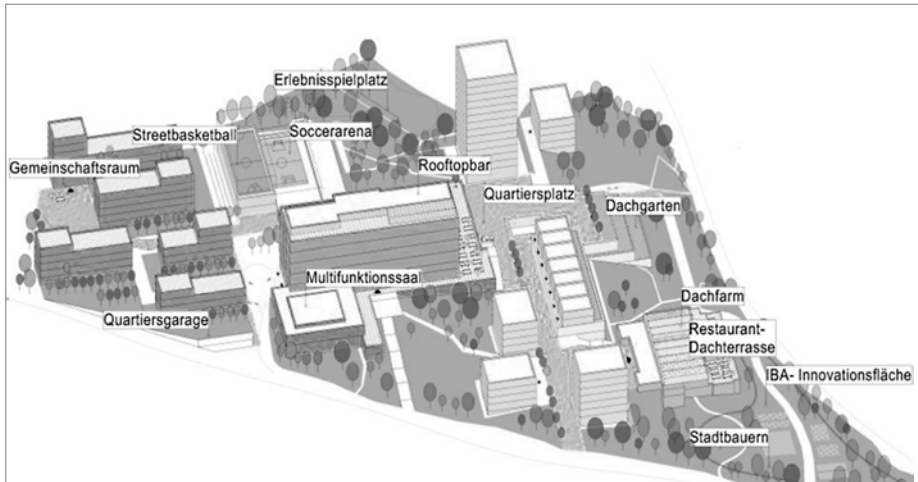
**Abb. 7: Esslingen: Nachverdichtung durch Aufstockung.**

Pliensauvorstadt / Weilstraße: 90 barrierefreie Wohnungen, Aufstockung um 4 Wohnungen je Gebäude nach erfolgter Sanierung; Quelle: *Stadt Esslingen*.

richtigen Wohnungen. Wer kommt, wer geht? Wie ist die Zusammensetzung? Da ist das Thema „Mikro-Apartments“, es werden gegenwärtig Hunderte davon gebaut. Ihr Boom ist der Tatsache geschuldet, dass wir so viele und eine weiter wachsende Zahl von Ein-Personen-Haushalten in den Städten haben. In Stuttgart sind es mittlerweile weit über 50 %. Auf der einen Seite sind die Mikro-Apartments als nachfragegerecht zu begrüßen, auf der anderen Seite werden sie als einträgliches, Immobiliengeschäft mit teils sehr hohen Miet- und Verkaufspreisen betrieben. Von Seiten der Stadt wird zumindest verlangt, dass hinreichend Gemeinschaftsflächen zur Verfügung gestellt werden, also Wohnräumlichkeiten, die auch ein Zusammenleben ermöglichen. Dies zu steuern ist nicht einfach.

Das letzte Beispiel bezieht sich auf die „urbane Transformation“ des Hochschulgeländes Flandernhöhe, auch als Esslingens Beitrag zur IBA 2027 StadtRegion Stuttgart geplant.<sup>7</sup> Die Hochschule Esslingen liegt in einem Wohngebiet, oben am Berg, schwierig zu erreichen. Die Stadt hat das große Gelände vom Land gekauft, die Verträge sind fix. Alles wird allerdings noch einige Jahre in Anspruch nehmen, noch ist die Hochschule da. Transformation heißt hier nicht Abriss und Neubau, sondern nach Möglichkeit Umbauen und Umnutzen der vorhandenen Bestands-

<sup>7</sup> „Eine Chance für Esslingens „Akropolis“, in: Stuttgarter Zeitung, 08.03.2019.



**Abb. 8: Esslingen: Transformation Hochschule Flandernstraße.**

Esslingens Beitrag zur IBA 2027 StadtRegion Stuttgart; Quelle: *Steidle Architekten*.

gebäude. Wachsende und schrumpfende Räumlichkeiten, Gemeinschaftsräumlichkeiten und Arbeiten und Wohnen miteinander verbinden – die hierin liegenden Optionen wollen wir dort einmal durchspielen.

Ich ziehe ein Fazit: Bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zur Verfügung zu stellen ist eine der vornehmsten Aufgaben der Kommunalpolitik und Stadtverwaltung.

Sozialer Wohnungsbau benötigt maßgeschneiderte, auch innovative Realisierungsmodelle und eine höhere Förderung, um auf Dauer wirksam sein zu können.

Mit der Bündelung verschiedener Strategien geht die Stadt Esslingen einen Weg, der unter Wahrung der hohen ökologischen Lebensqualität der angemessenen Wohnraumversorgung und den damit verbundenen sozialen und ökonomischen Herausforderungen gerecht wird.

## **Vom Wohnraum zum Lebensraum**

### **Quartiere müssen mehr können als Wohnen**

Nach vielen Jahren der Stagnation, in den Städten sogar zum Teil von rückläufigen Bewohnerzahlen begleitet, bekommt der Wohnungsbau wieder einen hohen Stellenwert. Steigende Wohnbedürfnisse, Singularisierung der Haushalte, Attraktivität der Städte sowie ein erhöhter Zuzug aus Osteuropa und die Flüchtlingsmigration führen, gerade in den größeren Städten, zu einer starken Nachfrage nach Wohnraum. Da die entsprechenden Kapazitäten an den meisten Stellen weder im Hinblick auf die Baulandbereitstellung noch auf die anderen Bereiche der Bauwirtschaft ausreichend vorhanden sind und darüber hinaus das Ankurbeln des Wohnungsbaus eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt, führt die hohe Nachfrage vielerorts zu deutlich steigenden Mieten und großer Unzufriedenheit bei den Wohnungssuchenden. Die Wohnraumversorgung und die Frage, auf welchem Weg dieser Herausforderung am sinnvollsten entgegengetreten werden kann, ist zu einem der zentralen politischen Themen geworden.

Auch in Ulm ist, wie in vielen anderen Städten, mit entsprechenden Beschlüssen zum Wohnungsbau reagiert worden.<sup>1</sup> Eine Verdoppelung der jährlichen Wohnungsfertigstellungen soll auf die hohe Nachfrage reagieren und der intensiven Steigerung der Mieten entgegenwirken.

Ein genauer Blick auf die Situation zeigt aber ein mehrschichtiges Bild. Obwohl der Verbrauch an Flächen für die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung seit vielen Jahren stark zugenommen hat, ist die Bevölkerungszahl in Deutschland nur geringfügig angestiegen. Vor diesem Hintergrund müssen die regelmäßig die Diskussion bestimmenden Begriffe „Wohnungsmangel“ und „Wohnungsnot“ durchaus differenziert betrachtet werden. Ein Großteil der Bevölkerung lebt im Vergleich zu früheren Zeiten in einem großen „Wohnluxus“, und Konzepte zur Verringerung des Flächen- und Infrastrukturverbrauchs sollten einen besonderen Schwerpunkt bei der Entwicklung bilden.

<sup>1</sup> Vgl. als Überblick zu aktuellen Positionen „Neue Ideen für Wohnungsbau in Ulm“, in: Südwestpresse, 09.03.2019.



**Abb. 1: Entwicklung von Bevölkerung und Siedlungs- und Verkehrsfläche im Vergleich.**

Quelle: Bundesstiftung Baukultur nach Statistischem Bundesamt.

Demgegenüber steigt der Anteil derer, die in nachgefragten Ballungsräumen auch minimale Wohnbedürfnisse mit ihren Einkommen nicht mehr finanzieren können. Es zeigt sich also auf dem Wohnungsmarkt eine zunehmende soziale Schere. In den nächsten Jahren haben wir daher die besondere Aufgabe, preiswerten Wohnraum bereitzustellen. Ansatzpunkte können neben der klassischen Wohnungsbauförderung die Reduzierung von Baukosten, die Förderung von nicht gewinnorientierten Akteuren auf dem Wohnungsmarkt sowie die tatsächlich gebauten Wohnungsgrößen sein.

Der Fokus auf die Realisierung von rein quantitativen Zielen lässt dabei manchmal in den Hintergrund treten, dass neben der Anzahl insbesondere die Qualitäten unserer Siedlungsentwicklung von zentraler Bedeutung sind. Dies unterstreichen auch die Erfahrungen aus den Zeiten des Massenwohnungsbaus der Nachkriegszeit und die problematischen Entwicklungen, die viele Quartiere seither genommen haben. Da unsere Gebäude oftmals einen langen Zeitraum überdauern, bildet die Nachhaltigkeit unserer Wohnräume und ihres Umfeldes in allen ihren drei relevanten Kategorien – sozial, ökologisch und ökonomisch – eine zentrale Aufgabe.

Dies beginnt mit der Frage, wo in der Stadt gebaut wird. „Wo etwas verkehrt steht, entsteht Verkehr.“ Dieser kurze Satz beschreibt sehr gut, welchen großen Einfluss unsere Siedlungsentwicklung auf die künftige Form der Mobilität haben wird. In der letzten großen Befragung der Ulmer Haushalte waren, wie in vielen

anderen Städten, die Unterschiede der Siedlungstypen gut im „modal split“ erkennbar. Während in den Innenstadtbereichen etwa zwei Drittel der täglichen Wege mit dem Umweltverbund zurückgelegt wurden, waren das in den Ortsteilen nur rund 40 %. Die Nachverdichtung in bestehenden Gebieten, die Konversion entlang bestehender ÖPNV- und Straßeninfrastrukturen helfen in erheblichem Umfang, die Auswirkungen steigender Siedlungsentwicklung abzufedern. Dies ist zunehmend relevant, da die Vergrößerung der individuellen Wohnflächen eine schleichende Entdichtung von Nachbarschaften mit sich bringt. Eine Verdoppelung der Wohnfläche, wie sie sich in den letzten rund 60 Jahren vollzogen hat, führt logischerweise zu einer Halbierung der Einwohnerzahl auf der gleichen Fläche. Neben den umfassenden sozialen Veränderungen spielen bei dieser Entwicklung die ökonomischen Auswirkungen eine besondere Rolle. Konkret bedeutet dies, dass wir für unseren Lebensstil pro Person immer mehr Flächen beanspruchen. Neben dem hohen Verbrauch an natürlichen Ressourcen wird mit dieser Entwicklung die dadurch zu finanzierende Infrastruktur zu einer immer größeren Belastung der öffentlichen Haushalte.

Betrachtet man beispielsweise Erschließungsinfrastrukturen wie Straßen, Kanäle und Leitungen, werden die Folgen besonders deutlich. In den letzten Jahren sind die Anforderungen an die technische Ver- und Entsorgung immer höher geworden. Breitbandausbau, Trennsysteme in der Entsorgung, höhere Anforderungen an die Sicherheit der Leitungsinfrastruktur und viele andere technische Entwicklungen erhöhen den Aufwand für die Gebäudeerschließung, die über die Jahre hinweg unterhalten, saniert und erneuert werden müssen. Bei einer Reduzierung der Einwohnerzahl auf gleicher Fläche steigt aber umgekehrt proportional der finanzielle Aufwand pro Person.

Im Zusammenhang mit der Ulmer Innenentwicklungsmaßnahme „im Türmlé“, einem Quartier aus den 1960er Jahren, konnte eine Bevölkerungsentwicklung von ursprünglich rund 2.000 Bewohnerinnen und Bewohnern nach einem Rückgang auf rund 850 bis zum Jahr 2012 durch eine intensive Nachverdichtung auf immerhin wieder rund 1.300 erreicht werden. Trotz der konfliktreichen und intensiv diskutierten Maßnahme liegt der rechnerische Aufwand je Bewohnerin oder Bewohner für die erforderliche Sanierung der Straßen und Kanäle immer noch 44 % über dem der ursprünglichen Bewohnerdichte.

Ein direkter Vergleich zwischen den Siedlungstypologien Einfamilienhaus und mehrgeschossige, geschlossene, innerstädtische Bebauung zeigt in den Gesteigungs- und Unterhaltskosten Unterschiede bis zum Faktor 5. Diese Diskrepanz lässt sich beispielhaft in der unterschiedlichen Bereitschaft der Telekommunikationsunternehmen bei der Versorgung urbaner Quartiere und disperser Siedlungsstrukturen gut nachvollziehen. Während erstere oft mehrfach parallel erschlossen



**Abb. 2: 42 qm / Person.**

Foto: Tim von Winning.



**Abb. 3: 8 qm / Person.**

Foto: Tim von Winning.

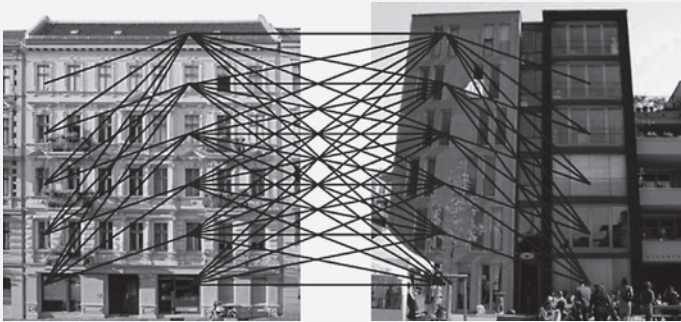
werden, ist im Gegenzug dazu die Erschließung letzterer ohne umfangreiche staatliche Subventionen meist nicht zu ermöglichen. Die Dichte der Bebauung hat also neben der Lage im Stadtgebiet große Bedeutung für die Fragen der ökonomischen Nachhaltigkeit.

Dichte beinhaltet aber nicht nur ökonomische Aspekte. Nachdem die Städte in erheblichem Umfang vom Austausch und der Interaktion von Menschen untereinander leben, ist die Nähe unterschiedlicher Personen von grundlegender Bedeutung für das Funktionieren und die Kreativität von Stadt. Es geht also nicht nur um die Verdichtung von Flächen, sondern in gleichem Maße um die Wiedergewinnung von Nähe zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern eines Quartiers. Die Attraktivität des Lebens in der Stadt hängt in erheblichem Maß von der Bebauungsdichte ab, also der Möglichkeit kurzer Wege und der guten und einfachen Erreichbarkeit möglichst vieler verschiedener Ziele. Abb. 4 und 5 verdeutlichen die exponentiell steigenden Beziehungspotenziale bei steigender Wohnungsanzahl in der Nahdistanz.

Dichte ist die grundlegende Voraussetzung dafür, dass Nutzungsmischung funktioniert. Ohne die enge Verzahnung unterschiedlicher Funktionen bleibt eine dichte Siedlungsstruktur einfach nur dicht. Durch gelebte Nachbarschaft und einfache Erreichbarkeit unterschiedlicher Angebote, wie beispielsweise Kinderbetreuung, Nahversorgung, Gastronomie und unterschiedlichste Dienstleistungen, treten die wesentlichen Vorteile eines urbanen Lebensstils für die Organisation verschie-



**Abb. 4: 1 potenzielle Beziehung;** Fotos: *Tim von Winning.*



**Abb. 5: 66 potenzielle Beziehungen;** Fotos: *Tim von Winning.*

dener Lebensentwürfe in den Vordergrund. Viele Abläufe des täglichen Lebens lassen sich mit geringerem Aufwand erledigen, der erforderliche Mobilitätsaufwand ist meist erheblich niedriger. Stadtstrukturen mit über den Tag verteilten, unterschiedlichen Nutzungsintensitäten sind effizienter, vor allem aber auch lebendiger und damit zugleich sozial kontrollierter – viele Vorteile, die sich in monostrukturierten Nachbarschaften nicht einstellen.

Ohne entsprechend viele Nutzer dieser Angebote im Nahbereich wird eine Mischung von Funktionen aber meist nicht erfolgreich umsetzbar sein. Und leider muss auch festgestellt werden, dass unsere rechtlichen, steuerlichen und entwicklungstechnischen Rahmenbedingungen eine klassische Funktionsmischung nicht befördern. Dem freien Markt überlassen entwickeln sich eher homogene Quartiere, aufgeteilt in Wohnen, Einkaufen, Arbeiten, Forschen und in die vielen anderen Funktionen, die unser heutiges Leben prägen. Eine gute Mischung ist leider kein Selbstläufer und meist nur durch intensive, hoheitliche Vorgaben mit einer stringenten Durchsetzung durch die öffentliche Hand möglich. Hiermit sind unter Umständen auch wirtschaftliche Nachteile für die Grundstückseigentümer verbunden, da dann gegebenenfalls nicht die für den spezifischen Ort wirtschaft-

lichste Nutzung realisiert werden kann. Langfristig dürften sich aber dadurch eher stabile und anpassungsfähige Strukturen ergeben, die ein qualitätsvolles innerstädtisches Leben ermöglichen. Beim Projekt „Am Weinberg“ in Ulm,<sup>2</sup> der Konversion eines ehemaligen Kasernenareals, wurden dafür Orte identifiziert, die in besonderer Weise für eine Belebung des Quartiers maßgeblich sein werden. An diesen Stellen wurde zumindest für das Erdgeschoss verbindlich eine gewerbliche Nutzung vorgeschrieben und bei der Grundstücksvergabe wird dem Angebot an Nutzungsmischung ein besonderer Stellenwert eingeräumt. Neben der Verankerung im Bebauungsplan wird die Stadt für die gewünschte Nutzungsmischung entsprechende dingliche Rechte eintragen lassen. Auf diese Weise ist es möglich, ein Mindestmaß an ergänzenden und belebenden Nutzungen im Stadtquartier zu verankern.

Die in den letzten Jahrzehnten erfolgte Funktionstrennung innerhalb der Stadtteile setzt sich leider auch in einer zunehmenden sozialen Trennung fort. Während sozioökonomisch unterschiedliche Gesellschaftsschichten historisch oftmals in unmittelbarer Nachbarschaft lebten, hat die neuzeitliche Entwicklung zu einer immer stärkeren sozialen Segregation geführt. Weitgehend homogene Stadtteile für eher vermögende Bewohnerinnen und Bewohner stehen oft Nachbarschaften mit vielfältigen sozialen Problemlagen gegenüber. Dies führt in vielen Bereichen des Lebens zu Verwerfungen und beispielsweise im Bildungsbereich zu einer deutlichen Chancenungleichheit. Nachdem in der gebauten Stadt auf dieses Problem u. a. mit Hilfe des besonderen Städtebaurechts reagiert wird, kann dieser Tendenz aber in Neubauquartieren mit vergleichsweise einfachen Mitteln entgegengewirkt werden. Hier sind die Möglichkeiten besonders groß, für eine heterogene Bevölkerungszusammensetzung zu sorgen. Die Potenziale müssen allerdings von den Kommunen aktiv verfolgt werden, da der Markt eher zu homogenen Strukturen neigt. Vorgaben zu Wohnungsgrößen, Wohnungstypologien, die Beteiligung unterschiedlicher Akteure auf dem Wohnungsmarkt, Anteile an gefördertem Wohnungsbau – die Kommunen haben ein umfangreiches Instrumentarium an möglicher Einflussnahme auf die künftige Bewohnerstruktur. Wichtigstes und erfolgversprechendstes Instrument ist sicher der kommunale Zwischenerwerb bzw. die kommunale Bodenbevorratung. Während den Einflussmöglichkeiten über das öffentliche Baurecht aufgrund der immer erforderlichen städtebaulichen Begründung gesetzliche Schranken auferlegt sind, kann mithilfe der Grundstücksvergabe über das Zivilrecht eine deutlich effektivere Steuerung erfolgen. Mit einer konsequenten Konzept-

2 Vgl. <https://www.ulm.de/leben-in-ulm/bauen-und-wohnen/stadtplanung/aktuelle-projekte/stadtquartier-am-weinberg> [12.10.2019].



**Abb. 6: Projekt Weinberg Carré, UWS und Ulmer Heimstätte.**

Planung / Quelle: *Steinhoff Hähnel Architekten.*

vergabe und einer Verankerung der Ziele über den Grundstückskaufvertrag sind viele spezifische Projektziele individuell und in Kooperation mit möglichen Erwerb-  
bern vereinbar. Auch hier ist eine aktive Einflussnahme der kommunalen Verwaltung unerlässlich.

Vielfalt ist neben der Funktionsmischung und der sozialen Heterogenität auch ein ästhetisches Thema. Über eine lange Zeit waren Neubausiedlungen eher nach einheitlichen Gestaltungsprinzipien konzipiert. Ein Fokus auf effizienter Produktion, aber auch das Fortbestehen funktionsgerechter Gestaltungsprinzipien aus der Zeit der architektonischen Moderne haben vielfach große Einheiten mit vergleichsweise reduzierten Fassaden und geringer Varianz hervorgebracht. Für die Erreichung eines auf den Menschen, und vor allem seinen Aufenthalt im öffentlichen Raum angepassten Maßstabs, ist jedoch eine größere Vielfalt wünschenswert. Kleinparzellierte Einheiten mit einer variierenden Fassadengestaltung und vor allem einem größeren Detailreichtum führen meist zu einer stärkeren Identifizierung durch die Bewohnerschaft. Idealerweise realisiert durch eine kleinteilige Vergabe an unterschiedliche Bauherren lässt sich dieses Prinzip aber auch durch größere Einzelbauherren umsetzen. Auf diese Weise können die Qualitäten einer kleinteiligen Bebauung mit den ökonomischen Vorteilen von größeren Projekten kombiniert werden.

Ein weiterer zentraler Ansatzpunkt für die Schaffung von lebenswerten Quartieren ist der öffentliche Raum. Über Jahrhunderte der wichtigste Ort der Kommu-

nikation und des Austausches in der europäischen Stadt, haben wir es in wenigen Jahrzehnten geschafft, ihn zu separieren, einzelnen Funktionen gezielt zuzuordnen und vor allem zu erheblichen Teilen einer einzigen Funktion unterzuordnen – der motorisierten Individualmobilität. Unser System der individuellen Automobilität belegt inzwischen einen ganz erheblichen Teil der Fläche und schließt damit rein flächenmäßig, aber auch aufgrund seiner physischen Dominanz viele andere Nutzungen aus. Wir haben in vielen Fällen Straßen für Autos gebaut und nicht Freiflächen für Bewohner. Öffentlicher Raum hat aber viele andere Aufgaben, die unsere Gesellschaft gerade in Wohngebieten stark vernachlässigt hat: Adresse, Wohnumfeld, Naherholung, Spielplatz sind Begriffe, die gerade in dichten Nachbarschaften eine relevante Bedeutung haben. Um diese Flächen wieder für das städtische Leben zurückzugewinnen, muss mit vielen zum Teil heftig verteidigten Gewohnheiten gebrochen werden. Dabei geht es gar nicht so sehr um das – in der Praxis noch nie wirklich erreichte – autofreie Quartier. Vielmehr geht es darum, die Dominanz des Verkehrs in Gestaltung und Flächennutzung deutlich zurückzufahren. Niedrige Geschwindigkeiten, die Reduktion von Parkplätzen, eine funktionsoffene Gestaltung mit besonderem Fokus auf eine umfeldgerechte Nutzung sind die wichtigsten Ansätze. Wobei natürlich auch hier wie in vielen anderen Bereichen durchaus Zielkonflikte erkennbar sind, da oftmals die gewünschte und schwer durchsetzbare gewerbliche Nutzung auf Parkplätze im öffentlichen Raum angewiesen ist.

Auch die Begrünung bekommt in einer dichten Stadtstruktur eine größere Bedeutung. Nicht allein wegen der sich abzeichnenden Veränderungen durch den Klimawandel, auch im Hinblick auf die kleinklimatische Situation, den Artenschutz oder einfach den emotional psychischen Gewinn für einzelne Bewohner ist Grün in der Stadt ein immer wichtigerer Faktor. Dabei geht es nicht nur um Bäume, auch wenn diese natürlich einen zentralen Bestandteil des städtischen Grüns bilden. Auch Fassadenbegrünung oder Staudenbepflanzung können einen Ausgleich für die Bewohner von dichten Strukturen geben.

Relevanten Einfluss auf die Adaption von öffentlichen Räumen hat auch die Frage der Fassadengestaltung und Grundrissausrichtung. Eine konsequente Orientierung der Fassaden zum öffentlichen Raum mit maßstäblichen Öffnungen ist dazu unerlässlich. Von besonderer Relevanz ist die Ausbildung des Erdgeschosses. Hier findet der Austausch zwischen einem Gebäude und den öffentlichen Freiräumen statt. Das Erdgeschoss definiert in hohem Maß die Qualität der Straßen und Plätze. Mit gewerblichen Nutzungen erreicht man hier am ehesten eine offene und einladende Wirkung. Schwieriger ist die Gestaltung der Fassade, wenn sich Wohnungen zum öffentlichen Raum hin orientieren. Naturgemäß sind zum Schutz der Privatheit Barrieren erforderlich, die oftmals die Prägung von Straßen negativ beeinflussen. Eine intensive Auseinandersetzung mit den Themen Hochparterre und

Vorgartenfläche im Zusammenhang mit Bebauungsplanung und Grundstücksvergabe ist hierfür geboten.

Letztendlich kommt auch der architektonischen Qualität der einzelnen Gebäude eine große Bedeutung zu. Identitätsstiftende Projekte und ein hohes Engagement bei der Gestaltung sind wichtige Bestandteile für langfristig akzeptierte Quartiere. Dabei geht es nicht um Architektur mit singulärer Signalwirkung. Vielmehr geht es um die Realisierung von Stadtbausteinen, die in Kombination mit den Nachbargebäuden einen zusammenhängenden Stadtraum bilden können. Detailreichtum in den Fassaden und eine angemessen individuelle Gestaltung von Einzelparzellen helfen, den Gebäuden eine eigenständige Identität zu geben.

Zur Sicherung der architektonischen Qualität von Einzelprojekten gibt es unterschiedliche Wege. Diese reichen von konkurrierenden Entwurfsverfahren wie Wettbewerbe oder Mehrfachbeauftragungen bis zur Einrichtung von quartierspezifischen oder allgemeinen Gestaltungsbeiräten. Immer ist aber ein konsequentes und aktives Engagement der Kommune erforderlich, um diese Qualitäten einzufordern.

Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass viele unterschiedliche Aspekte für die Schaffung von lebenswerten und nachhaltigen Quartieren wichtig sind. Über das Dargestellte hinaus mussten weitere relevante Punkte wie Energieeffizienz, Ressourcenschonung, technische Innovation und vieles andere hier unerwähnt bleiben. Ein allgemeines „Rezept“ für die richtige Mischung kann es schon allein deswegen nicht geben, da auch ein Quartier niemals alleine dasteht, sondern immer Teil eines größeren Umfeldes ist, mit dem es auf vielfältige Weise kommuniziert und auf das reagiert werden muss. Gerade das macht die Planung neuer Nachbarschaften so spannend. Wichtig sind dabei ein klarer Kompass der Verantwortlichen und eine aktive Verfolgung der Ziele auf allen Ebenen des Entwicklungsprozesses. Und da wir alle den Anspruch haben, dass diese Orte möglichst auch in mehreren Generationen noch die Grundlage für funktionierende Gemeinwesen darstellen sollen, lohnt sich der Einsatz in jedem Fall.



## **Neues Wohnen in Klein- und Mittelstädten der östlichen Bundesländer**

In einer Fülle einschlägiger Informationen und fundierter Untersuchungen (etwa Baukultur Bericht 2018/2019/ „Erbe – Bestand – Zukunft“,<sup>1</sup> „Planungspraxis kleiner und mittlerer Städte in Deutschland“,<sup>2</sup> Leerstandsindex 2017 und Prognose 2022<sup>3</sup> sowie „Wohnungsmarkt Deutschland“<sup>4</sup>) wird immer wieder verdeutlicht, dass die östlichen Bundesländer sich in vielerlei Hinsicht von denen der alten Bundesrepublik unterscheiden. Da darüber hinaus bekannt ist, dass mehr als die Hälfte der Wohnbevölkerung in Deutschland nicht in Großstädten lebt, sondern in Klein- und Mittelstädten bzw. im ländlichen Raum, erscheint hier eine gezielte Betrachtung sinnvoll.<sup>5</sup> Die erkennbaren Unterschiede bilden eine auch über Jahrhunderte verlaufene und anders gelagerte Siedlungsentwicklung in den Regionen ab, kennzeichnen aber auch den in den vierzig DDR-Jahren gegangenen Weg und zeigen zudem die mancherorts dramatischen Entwicklungen nach der Wiederherstellung der deutschen Einheit auf.

### **1. Ausgangssituation**

Die Zeit nach der Wende wurde für alle Kommunen der östlichen Bundesländer zu einer Phase des wirtschaftlichen Niedergangs. Dieser verursachte in der Regel Bevölkerungsverluste von im Mittel 20 bis 25 Prozent. Der Wohnungsmarkt bestand

1 Bundesstiftung Baukultur Baukultur, Bericht 2018/2019/ „Erbe – Bestand – Zukunft“, Berlin 2018.

2 DASL/Institut für Städtebau und Wohnungswesen, Planungspraxis kleiner und mittlerer Städte in Deutschland – Neue Materialien zur Planungskultur, Projekte 51, München 2018; online: <https://www.isw-isb.de/artikel/planungspraxis-kleiner-und-mittlerer-staedte-in-deutschland-neue-materialien-zur-planungskultur> [30.10.2019].

3 *Empirica*, CBRE – Bewirtschaftungsdaten – Leerstandsindex 2017 und Prognose 2022, Berlin/Bonn/Leipzig 2018.

4 DSK/BIG-Gruppe (Hrsg.), Wohnungsmarkt Deutschland – zwischen Wohnungsmangel und Leerstand, in: Depesche aktuell, Sonderausgabe 2018.

5 Dem Verfasser steht keine wissenschaftliche Institution für eine tiefgründige Recherche zur Verfügung. Seine Informationen stützen sich auf allgemein zugängliche Angaben aus Internet und Medien, persönliche Kontakte zu Schlüsselpersonen in Verwaltungen und eigene Beobachtungen.

überwiegend als Mietermarkt. Daraus erwachsen in wachsendem Maße Leerstände, die die Unternehmen, hervorgegangen aus der Kommunalen Wohnungswirtschaft und aus Arbeiter-Wohnungsgenossenschaften, vor aus eigener Kraft nicht lösbare wirtschaftliche Probleme stellten. Auch wenn durch das Altschulden-Hilfegesetz und die wirtschaftliche Umwidmung der Unternehmen zu marktfähigen Partnern Hilfestellungen gegeben waren, spitzte sich die Situation zur Jahrtausendwende so zu, dass der Bund unterstützend eingreifen musste. Die im Jahr 2000 durch den Bund eingesetzte Sonder-Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ führte im Ergebnis zum Programm „Stadtumbau Ost“, auf dessen Grundlage Wohnungen vom Markt genommen wurden. Das hatte umfangreiche Auswirkungen auf infrastrukturelle Einrichtungen, vorwiegend auch der sozialen Infrastruktur. Manche Kommune mag heute bedauern, damals diese Form der Unterstützung in Anspruch genommen zu haben. Es war aber wirtschaftlich unvermeidlich und Voraussetzung für die Förderung auf der Grundlage zu erarbeitender „Integrierter Stadtentwicklungskonzepte (ISEK)“, die eine mittelfristige Bevölkerungsprognose und eine Sicht auf die Gesamtstadt einforderten.

Es ist nicht zu übersehen, dass solche Prognosen eine erhebliche Streubreite haben und nicht gegen Fehlentscheidungen gefeit sind. Es bleibt aber festzuhalten, dass von diesen Entwicklungen im Prinzip alle Kategorien von Städten – Groß-, Klein- und Mittelstädte – in den östlichen Bundesländern mehr oder weniger intensiv betroffen waren. In vielen vor allem prosperierenden Großstädten, aber auch in durch wirtschaftlich unterstützende Besonderheiten wie z. B Kultur- und Bildungseinrichtungen geprägten Klein- und Mittelstädten ist in jüngster Zeit eine schrittweise Erholung des Wohnungsmarkts erkennbar. Diese wird allerdings vielerorts von der aktuellen Mietenentwicklung überlagert und muss kritisch hinterfragt werden. Für die weitere Betrachtung der Problematik soll die allgemein anerkannte Definition der Städte unterhalb der Großstädte (über 100.000 Einwohner) gelten, wie sie im Bericht zur Lage der Baukultur 2018/2019 eingeführt ist. Ist dort etwas an Entwicklung erkennbar?

Für einige ausgewählte Großstädte der östlichen Bundesländer gelten ansatzweise die Entwicklungen wie in den westlichen Bundesländern, wenn auch nicht in gleicher Schärfe und Brisanz. Dazu findet man Statistiken, Begründungen für angestrebte Entwicklungen und Überlegungen zu landespolitischem Handeln. Dem gegenüber sind vergleichbare Aussagen zu Klein- und Mittelstädten kaum zu finden – nur etwa in den Internet-Auftritten der Städte und in einigen Fällen auch von dortigen Wohnungsunternehmen.

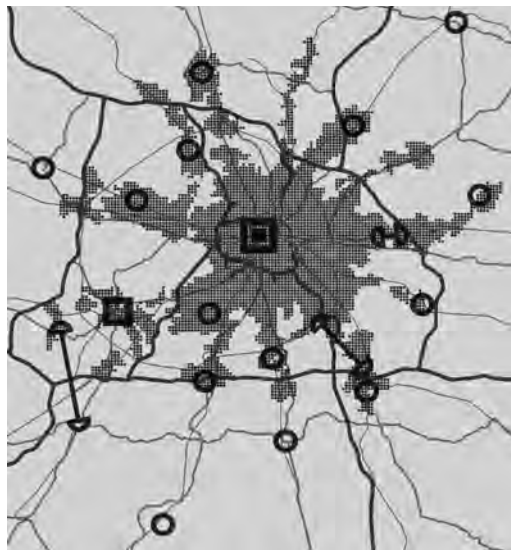
Eine spontane Anfrage bei den Städtebauförderungs-Referenten der östlichen Bundesländer nach ihnen bekannten Aktivitäten zum Wohnungsneubau in

Klein- und Mittelstädten in ihrem Verantwortungsbereich ergab lediglich in Sachsen-Anhalt einen Hinweis auf die Stadt Aschersleben. Aber auch dort wie in allen anderen östlichen Bundesländern war die Problematik in den Großstädten und wirtschaftlichen Ballungsräumen naturgemäß vorrangig präsent. Die Frage zum neuen Wohnungsbau in Klein- und Mittelstädten erweckte Verwunderung bis Heiterkeit. Das hat seine Ursache wohl auch darin, dass nur in Ausnahmefällen von den Unternehmen eine Förderung durch die Landespolitik mit Bindungswirkungen in dem neu zu schaffenden Wohnungsbestand angestrebt wird. Die aktuelle Zinspolitik und die relative Sicherheit am Mietermarkt lassen günstige Möglichkeiten der Inanspruchnahme von Finanzquellen bei den an diesem Markt höchst interessierten Banken zu.

So ist festzustellen, dass sich staatliche Förderung für neuen Wohnungsbau in den östlichen Bundesländern vorrangig auf die Lösung sozialpolitischer Probleme in den Groß- und Schwerpunktsstädten und dort auf die Gewinnung von Sozialwohnungen konzentriert. Dieser Trend ist allerdings nicht einheitlich. Dort, wo noch ein großer Anteil an sozial verfügbaren Wohnungen besteht, kommt der Neubau ohne staatliche Förderung aus.

In Übereinstimmung mit wohnungspolitischen Trends und Entwicklungen des Mietermarktes sind naturgemäß auch in den östlichen Bundesländern landespolitisch Entwicklungen und Anpassungsvorgänge in Ansätzen und ersten Beispielen erkennbar. So gehen Berlin und Brandenburg über eine „Vereinbarung zur Stadt-Umland-Region“, zu „neuer gemeinsamer Landesplanung“ auf ministerieller Ebene und mit der Ausfüllung des „Stern-Modells für Berlin und sein Umfeld“ erste gemeinsame Schritte.

Das Land Brandenburg hat im Jahr 2017 einen „Leitfaden – Gutes Planen und Bauen in kleinen Städten und Gemeinden“<sup>6</sup> aufgelegt. Schwerpunkte sind Nutzung



**Abb. 1, 3: Siedlungsstern Berlin.**

Quelle: Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 35 vom 13. Mai 2019, Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), S. 8.

6 *Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (MIL)*, Leitfaden – Gutes Planen und Bauen in kleinen Städten und Gemeinden, Potsdam 2017; online: <https://mil.brandenburg.de/cms/detail.php/bbl.c.490530.de?highlight> [25.10.2019].

und Entwicklung leerstehender Bestandsbauten und deren energetische Sanierung, aber auch Anregungen, Neues zu wagen, dabei aber das Typische des Ortes im Blick zu halten. Sachsen-Anhalt hat mit seinem Programm im „Stadtumbau Award Sachsen-Anhalt 2018: Zukunft Wohnen“ auch einige andere Städte als Halle und Magdeburg in seine Betrachtung aufgenommen. Das schon genannte Aschersleben gehört dazu.

Im Freistaat Thüringen wird die Problematik der Städte im Rahmen der Internationalen Bauausstellung, die dort von 2013 bis 2023 unter der Thematik „Stadtland Thüringen“ läuft, im Juni dieses Jahres auf der Halbjahrestagung der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung DASL im Eiermann-Bau in Apolda vorgestellt und soll ihren Niederschlag in einer anschließenden Ausstellung finden. Im Freistaat Sachsen wird eine „Wohnungsbau-Konferenz Sachsen 2019“ für den 19. September 2019 vorbereitet. In Mecklenburg-Vorpommern hat die Landesregierung das neue Programm „Wohnungsbau sozial“ aufgelegt. Dort sollen Vorhaben für sozialen Wohnungsbau in Grund-, Mittel- und Oberzentren mit einem Leerstand unter vier Prozent gefördert werden. Erste Beispiele in Form einer Grundsteinlegung in Waren/Müritz sind zu vermelden.

## **2. Triebkräfte**

Besonders intensive Aktivitäten sind naturgemäß im Umfeld der vom Mietnotstand geprägten großen Städte zu bemerken. So befördert das mehr als den Speckgürtel umfassende Sternmodell in Berlin und dessen verkehrsinfrastrukturell erschlossenem Umland neuen Wohnungsbau, eröffnet Chancen für Einwohnerwachstum in gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbaren Städten und kann in der Folge auch dort Bestandssicherung im derzeitigen Leerstand unterstützen. Das trifft besonders in südlicher Richtung für Städte wie Jüterbog und Luckenwalde zu. Das „Sternmodell“ zeigt auch Entwicklungsräume für neue externe Entwicklungen auf. So zeichnet sich östlich Berlins in Bernau die Wiedernutzung der jahrzehntelang leerstehenden ehemaligen Heeresversorgungsanstalt zu einer nachhaltig umweltgerechten Stadterweiterung ab.

Ähnliche Entwicklungen werden sich künftig mit Sicherheit im Umfeld der Landeshauptstädte, insbesondere aber um Leipzig, Dresden, Erfurt und Jena einstellen. In vielen dieser Städte waren die kleineren Kommunen im Umland seit 1990 vom Rückgang der Wohnbevölkerung, von Brachen-Entwicklungen und Attraktivitätsverlust geprägt. Vereinzelt gelangen seitdem kleinräumige Gegenentwicklungen durch Ausweisung von Standorten für den Eigenheimbau und auch für neue Wohnanlagen im Sektor der Altenpflege und des betreuten Wohnens. Das trägt aber nur in geringem Maße zur Lebendigkeit einer Stadt bei.

Städte mit weitgehend in ihrer Struktur erhaltenen historischen Innenstädten und Stadtkernen konnten – durch Inanspruchnahme der Städtebauförderung in den östlichen Bundesländern seit 1991 – mit Unterstützung des Förderprogramms Städtebaulicher Denkmalschutz ihre Bestände materiell schützen, möglichst geeignete Nutzungen für die historische Bausubstanz generieren, städtische Funktionalität bewahren und weiter ausbauen und damit attraktiv für ihre Bürger sein. Das traf aber nur bei einem vergleichsweise geringen Teil der Kommunen zu, allerdings bei fast allen im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz geförderten Beispielen mit hoher Akzeptanz und damit auch Effizienz.

In Universitäts- und Hochschulstädten stieg zudem der Bedarf an studentischen Wohnungen. Interessante Lösungen fand hier zum Beispiel das Studentenwerk Thüringen in Ilmenau, welches ortstypische Bestandsgebäude für das studentische Wohnen in Nutzung nahm. Die Aktivierung bau- und kulturhistorisch wertvoller Bestände und die Bewahrung von die Identität bestimmenden Faktoren sowie der Schutz von erlebbaren Ensembles wurden in einer Reihe solcher Städten ausgeprägte Ziele der Stadtentwicklungspolitik. Neue Anforderungen für bauliche Entwicklungen, sowohl in der Stadtreparatur durch Schließung von Lücken in den Stadtquartieren als auch im innerstädtischen Eigenheimbau, unterstützen solche Orientierungen.

Als Beispiel für eine von vielen Ambitionen und stadtentwicklungspolitisch relevanten Kräften getragene und im Ergebnis nur positiv zu bewertende Entwicklung kann die Stadt Güstrow gelten. Ausgezeichnet durch eine lange, wechselvolle, die Stadt und ihre Erscheinung bereichernde Stadtgeschichte, einen stadträumlich geschlossenen und gut ablesbaren mittelalterlichen Stadtkern, ausgestattet mit dem Renaissance-Schloss von Peter Parler, dem Dom, hervorragenden Einzelbauwerken aus allen Epochen, nicht zuletzt bekannt als Lebens- und Schaffensort von Ernst Barlach und eingebettet in eine wunderbare Landschaft zählt Güstrow heute ca. 29.000 Einwohner. Landespolitisch wichtige Aus- und Weiterbildungseinrichtungen, Forschungseinrichtungen und nicht zuletzt Theater und Kino fördern das städtische Leben.

Die Stadt kann in ihrer Situation und in ihrem baulichen Zustand vergleichbar für viele Städte in den östlichen Bundesländern stehen. Sie hat auch alle Verwerfungen der Wende 1990 und danach erfahren müssen. Aber sie hat von Anfang an unter Nutzung aller erkennbarer Hilfestellungen dagegen gearbeitet. Das Bewusstsein der Stadtgesellschaft als Träger der Entwicklung wurde von aufgeklärten Stadtpolitikern, trotz einiger auch kritischer Phasen, immer im Auge behalten. Die geschickte Anwendung der bestehenden Förderprogramme für die Bewahrung der historischen Bestände und die konsequente Nutzung des Programms Stadtumbau Ost, in dem auch die „Renaissance der Innenstädte“ empfohlen und als Fördertat-



**Abb. 3: Güstrow.**  
Neuer privater Wohnungsbau „Am Schloss“;  
Foto: M. Bräuer, 2019.



**Abb. 3: Güstrow.**  
Bestands- und Neubau in der Innenstadt;  
Foto: M. Bräuer, 2019.

bestand eingefordert wurde, kennzeichnen die seit etwa der Jahrtausendwende in Güstrow erlebte Entwicklung.

Mit Hilfe eines erfahrenen Sanierungsträgers wurden von Anfang an die richtigen Schritte zum Schutz und zur Bewahrung der schützenswerten Bausubstanz unternommen. Denkmale wurden ihrer Bedeutung gerecht ins öffentliche Bewusstsein gerückt und wohlüberlegt schrittweise in Angriff genommen. Als Konsequenz aus der Leerstandsentwicklung im Wohnungsbestand, die sich vor allem zunehmend in den randstädtisch angelagerten Großsiedlungen in der Südstadt manifestierte, wurde dort mit Hilfe des Programms Stadtumbau Ost Wohnbausubstanz abgerissen und damit die wirtschaftliche Situation der betroffenen Wohnungsunternehmen stabilisiert.

Diese Unternehmen wurden andererseits überzeugt, sich nicht nur ihren Plattenbaubeständen zu widmen, sondern auch innerstädtische Bestandsgebäude zu erwerben, zu sanieren und in ihr Portfolio aufzunehmen. Daraus und unter dem Motto des Stadtumbau-Programms zur „Renaissance der Innenstädte“ ist der historische Stadtkern von Güstrow heute ein interessanter und attraktiver Mix von wunderbar erhaltenen Bestandsbauten aus allen Epochen der Stadtgeschichte und einer Vielzahl von zeitgemäßen und maßstäblich gut eingebundenen neuen Ergänzungen von Beispielen des individuellen Eigenheimbaus – ein Spektrum von das altstädtische Quartier wieder abrundenden Stadtreparaturbauten bis hin zur maßvollen Einfügung neuer Funktionsbauten für die Alten- und Behindertenpflege.

**Abb. 4: Güstrow.**

Altbau, vom Wohnungsunternehmen saniert und bewirtschaftet;  
Foto: M. Bräuer, 2019.

**Abb. 5: Güstrow.**

Quartiersergänzung durch Sozialbauten;  
Foto: M. Bräuer, 2019.

Das Bild wird durch attraktive Grünräume und sehr bewusst gestaltete öffentliche Räume sehr schön ergänzt.

### 3. Akteure

Im Zuge der in Güstrow erfolgten Umorientierung weg von den randstädtischen Großsiedlungen hin in das unmittelbare Umfeld des historischen Stadtkerns, so zum Beispiel in ein Areal auf freie Flächen in Sichtweite des Schlosses, spielen natürlich auch private Investoren eine gewichtige Rolle. So ist dort eine Ansammlung mehr oder weniger gelungener mehrgeschossiger würfelförmiger Wohngebäude auch ein Moment neuen Wohnungsbaus. Derartige Projekte wird man ebenfalls in anderen vergleichbaren Städten mit Chancen und Entwicklungspotentialen feststellen können.

Eine besondere und tragende Rolle ist nach meiner Beobachtung in vielen Städten den Wohnungsunternehmen in Nachfolge der ehemals kommunalen Wohnungsverwaltungen (KWV) und der ehemaligen Arbeiter-Wohnungsbaugenossenschaften (AWG) zuzuschreiben. Diese auch nach der Umformung zu GmbHs oder anderen marktfähigen Unternehmen sich immer noch als Genossenschaft formierte und handelnde Akteure versuchen ihren Status, ihr angelerntes Sozialprinzip und



**Abb. 6: Ribnitz-Damgarten.**

Erneuerung des Wohnungsbestands „An der Boddenwiese“; Foto: M. Bräuer, 2019.

vor allem ihre Mitglieder zu halten. Diese Tendenz wird konsequent dahingehend verfolgt, durch Bestandserhalt und Innovation in der Bestandserweiterung ein für alte und neue Mitglieder interessantes und attraktives Portfolio vorweisen zu können. Das schafft auch wesentliche Voraussetzungen für die Weitergabe von erworbenen Genossenschaftsanteilen an den eigenen Nachwuchs oder auch an weitere Generationen.

Die wenigen im Internet zu findenden Beispiele weisen ihre politisch gewollte Aufmerksamkeit nach – so z. B. durch die Meldung in den Medien über eine Fördermittelübergabe des zuständigen Landesministeriums. Das trifft zum Beispiel für den bereits genannten Standort in Aschersleben zu, den der Mitarbeiter des Landesministeriums kannte. Ein vergleichbares Beispiel findet sich in Waren / Müritzt im Mecklenburg-Vorpommern.

Ein besonders anspruchsvolles Ergebnis zur Erneuerung ihrer Wohnungsbestände kann die Wohnungsgenossenschaft „Am Bodden“ in Ribnitz-Damgarten vorweisen. Diese Genossenschaft erneuert schrittweise ihren Bestand, indem sie weniger attraktive Plattenbaublöcke in Abschnitten abreißt, die verbleibenden Sockelgeschosse als Garagenstellplätze umfunktioniert und darüber architektonisch interessante Punkthäuser mit neuen Wohnungsgrundrissen errichtet. Sie kommt damit Wünschen ihrer Mitglieder und ermittelten Bedarfen auch künf-



**Abb. 7: Ribnitz-Damgarten.**

Erneuerung des Wohnungsbestands „An der Boddenwiese“; Foto: M. Bräuer, 2019.

---

tiger Generationen nach und versucht, durch ein breiter gefächertes und weitere Bedürfnisse befriedigendes Angebot in ihrem Portfolio die Zukunft des Unternehmens zu sichern.

#### **4. Tendenzen**

Das Problem neuen Wohnungsbaus in den Klein- und Mittelstädten der östlichen Bundesländer ist untrennbar mit der Betrachtung der Zukunft der „europäischen Stadt“ verbunden. Das sollte ein Kernthema des Europäischen Kulturerbejahres 2018 sein. Internationale Aktivitäten wie die vorbereitende Konferenz im Dezember 2015 in Berlin waren mit hohem Anspruch und mit breiter europäischer Beteiligung darauf ausgerichtet. Nach Verlauf und Wirkung des Jahres 2018 ist auswertend festzustellen, dass diese Chance nicht besonders wirksam genutzt wurde. Der umfassende Gedanke der Gesamtheit des Ensembles der europäischen Stadt wurde mit einer Vielzahl von kleinräumigen Beispielen auf ein nicht besonders bemerkbares Betrachtungsniveau heruntergebrochen.

Auf der anderen Seite hat die Auseinandersetzung um die Thematik dazu beigetragen und die Tendenz verstärkt, die Qualitäten und die Werte der „europäischen Stadt“ wahrzunehmen und zu verinnerlichen. Die „europäische Stadt“ hat

sich als ein robustes und vielen Gesellschaftsepochen gerecht gewordenes, damit durch ihre Vielfalt Identität stiftendes Element erwiesen und ist so in der europäischen Kulturpolitik zu verankern. Das schlägt sich auch in den Positionspapieren und Handlungsabsichten des Städtebaulichen Denkmalschutzes nieder, wo mit Blick auf die „europäische Stadt“ das Ziel der „Bewahrung und Weiterentwicklung aus und mit dem Bestand unter Anerkennung und Pflege ideeller und materieller Aspekte“ formuliert wurde.

Dabei sind für die Zukunft der Klein- und Mittelstädte aus heutiger Sicht eine Fülle von spezifischen und für jede Stadt individuell zu betrachtenden Merkmalen zu erkennen und zu beachten. Das betrifft unter anderem die Bedeutung der Städte für die Region und ihre Einbindung in das Umfeld einer Metropole oder auch Regiopole. Das betrifft in hohem Maße ihre infrastrukturelle Ausstattung, ihre Verkehrsanbindung und damit die individuelle Erreichbarkeit. Die Zukunft der meisten Städte ist unabdingbar an die Chancen der Wirtschaftsentwicklung gebunden, die in den östlichen Bundesländern nun schon über eine Generation als besonders unstet erlebt wird. Und natürlich sind Städte mit Kultureinrichtungen, Theater, Bildungseinrichtungen wie Universitäten und Hochschulen eindeutig im Vorteil gegenüber Städten, die solche übergreifenden, die Stadt in hohem Maße bereichernden städtischen Funktionen nicht vorweisen können. Vermehrt wird in den letzten Jahren nun auch auf die baukulturellen Affinitäten der Bevölkerung einer Stadt geschaut. 30 Jahre nach 1989 ist die öffentlichkeitswirksame Beteiligungskultur mancherorts wieder zu einem Element städtischen Selbstverständnisses und bürgerschaftlichen Handelns geworden.

## 5. Nachbemerkung

Die Erfolge bei der Bewahrung und Weiterentwicklung der Klein- und Mittelstädte in den östlichen Bundesländern gründen in hohem Maße auf der wirksamen Förderung durch das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und die weiteren vom Bund aufgelegten Förderprogramme. Aktuell durch den Bund auf Forderung der Länder vorgetragene Tendenzen zur Städtebauförderung verfolgen das Ziel, mit der Begründung der Handhabbarkeit die Anzahl der Förderprogramme von sieben auf drei zu reduzieren. Nicht wenige beteiligte Fachleute sehen darin eine Gefahr des Verlustes von Qualitäten einerseits und einen Verlust an Zeit bei der Einübung der Verwaltungen in so gravierende Veränderungen andererseits.

## **Großsiedlungen im ländlichen Raum der neuen Länder**

Mit den großen Wohnsiedlungen des 20. Jahrhunderts werden in der Regel große Wohnstädte mit hoher Dichte im Westen und industriell errichtete Plattenbaugebiete im Osten der Republik assoziiert. Diese Sicht verstellt den Blick auf die Vielfalt der zwischen den 1920er und 1980er Jahren nach ähnlichen Grundprinzipien gebauten Siedlungen, die auch für die Wohnraumversorgung im ländlichen Raum bedeutsam sind.

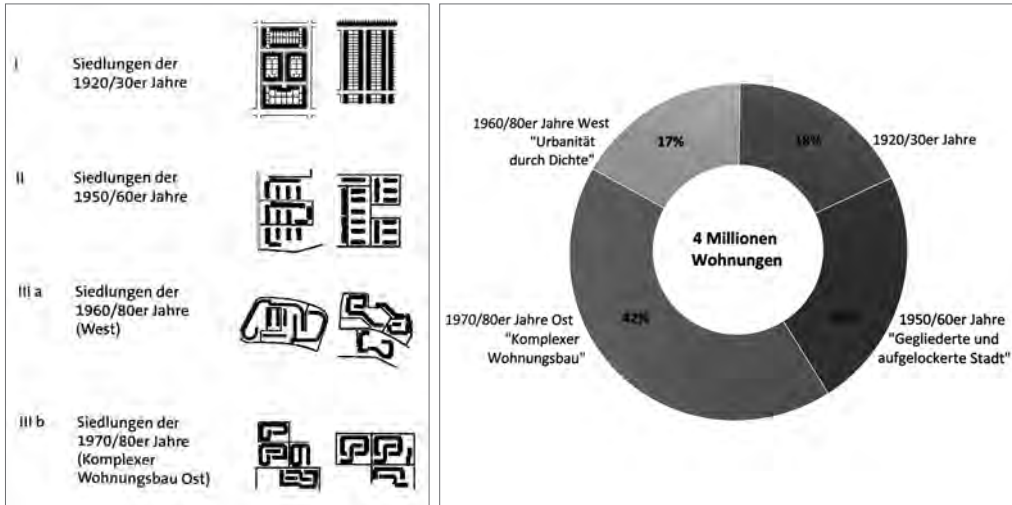
Die nachfolgenden Einschätzungen verstehen sich als Kommentar und Weiterführung der in Forum Stadt 3/2019 unter dem Titel „Kleine Städte mit großen Siedlungen“ vorgestellten Studie der Universität Stuttgart.<sup>1</sup> Während die Stuttgarter ihren Schwerpunkt auf repräsentative Fallstudien in den alten Ländern gerichtet hatten, wird nachfolgend eingehender die Situation in den neuen Ländern aus der Sicht des in Berlin angesiedelten „Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V.“ beleuchtet.

### **Zur Definition von Großsiedlungen**

Was sind Großsiedlungen – und wie viele gibt es? Eine allgemein verbindliche Definition von Großsiedlungen gibt es nicht. In einer repräsentativen Studie, die von dem in Berlin ansässigen Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. gemeinsam mit dem Deutschen Institut für Urbanistik erstellt wurde, haben Großsiedlungen eine relativ einheitliche Bebauung bzw. Ensemblewirkung, sind überwiegend durch mehrgeschossigen Mietwohnungsbau gekennzeichnet und gelten als Bezeichnung für Quartiere mit mehr als 500 Wohnungen bzw. mehr als ca. 1.000 Einwohnern. Diese Begriffsbestimmung lehnt sich an den Großsiedlungsbericht der Bundesregierung aus dem Jahre 1994 an.<sup>2</sup>

1 Vgl. J. Jessen/I. Willnauer, Kleine Städte mit großen Siedlungen. Probleme und Herausforderungen, in: Forum Stadt 46 (3/2019), S. 229-248.

2 Vgl. Großsiedlungsbericht 1994, Unterrichtung durch die Bundesregierung, Bundestag-Drucksache 12/8406.



**Abb. 1: Typologie der Großsiedlungen.**

Quelle: Jahrbuch Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. 2015, S. 35

**Abb. 2: Anteil der Großsiedlungen am Wohnungsmarkt**

und ihre Verteilung nach Siedlungstypen; Quelle: Jahrbuch Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. 2015, S. 43.

Eine solche Definition geht jedoch darüber hinaus, indem das immense Baugeschehen in der Weimarer Republik und in den 1950er Jahren mitberücksichtigt wurde. Warum? Die städtebaulichen und sozialen Grundlagen für den massenhaften Wohnungsbau zur Überwindung der Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg wurden bereits in den 1920er Jahren gelegt, bis hinein in die Begrifflichkeit: Bruno Tauts legendäre Berliner Hufeisensiedlung trug – zusammen mit der benachbarten Krugpfuhsiedlung – den Namen „Großsiedlung Britz“. Der neue großmaßstäbliche Siedlungsbau lehnte den privatwirtschaftlichen Wohnungsbau in gründerzeitlicher Parzellenstruktur (Blockrandbebauung) ab, um unter Leitbildern wie „Licht, Luft, Sonne“ als Gegenentwurf zur Mietskaserne die Wohnungsfrage durch bessere Wohnverhältnisse zu lösen.

Das städtebauliche Leitbild der offenen, durchgrünten Stadtlandschaft war die Alternative zur eng bebauten und belegten Innenstadt. Es wurde in den 1950er und 1960er Jahren in städtischen Siedlungen großer Dimension, aber auch in kleineren Quartieren im ländlichen Raum realisiert. Ging es in den Jahrzehnten nach dem Zweiten Weltkrieg in Ost wie West um die Überwindung der schieren Wohnungsnot, so war auch der emanzipatorische Anspruch bedeutungsvoll. Die räumliche Nähe von Kindereinrichtungen und Wohnungen – von Anfang an mit hoher Priorität beachtet in der DDR – sollte ebenso wie rationelle Wohnungsgrundrisse mit modernen Küchen von der Hausarbeit entlasten und die Berufstätigkeit der Frau ermöglichen.

Das Zusammentreffen von bauwirtschaftlichen Interessen an dichterem Bauen und zunehmender Kritik an dem städtebaulichen Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt bewirkte in der Bundesrepublik einen Richtungswechsel zu mehr „Urbanität durch Dichte“, in dessen Folge die im engeren Sinne als Großsiedlungen bezeichneten vielgeschossigen Ensembles von Neu Perlach bis Osterholz-Tenever seit Ende der 1960er Jahre errichtet wurden. In der DDR brachte das ambitionierte Wohnungsbauprogramm zur „Lösung der Wohnungsfrage als soziales Problem“ in den 1970er und 1980er Jahren einen Schub im Bau neuer Wohnsiedlungen in Plattenbauweise.<sup>3</sup> Aufgrund der eingeschränkten Wohnungsbaupalette wurden die Plattenbauten vom Typ P2 und WBS 70 nach den gleichen Prinzipien wie in den großen Städten auch im ländlichen Raum errichtet, manchmal nicht wie in den Städten üblich fünf- bis sechsgeschossig, sondern drei- bis viergeschossig. Insgesamt sind etwa 4 Millionen Wohnungen der 1920er bis 1980er Jahre im Siedlungsbau dieser Zeit verortet, das sind bundesweit ca. 10 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes und ca. 20 Prozent des Bestandes an Mietwohnungen.<sup>4</sup>

### ***Bedeutung der Großsiedlungen für den ländlichen Raum***

Zur Abschätzung des Siedlungsbaus außerhalb der großen Städte ist die Untersuchung der Universität Stuttgart hilfreich, die sich auf Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten beschränkt.<sup>5</sup> Im Unterschied zur o. g. Berechnung, die sich auf Siedlungen mit mehr als 500 Wohnungen bezieht, wurde hier die Betrachtungsgrenze auf Siedlungen mit mehr als 1.000 Wohnungen angehoben und der Zeitraum auf den Wohnungsbau nach 1945 begrenzt, wodurch die Grundgesamtheit kleiner ist, die Verteilung aber ähnlich sein dürfte.

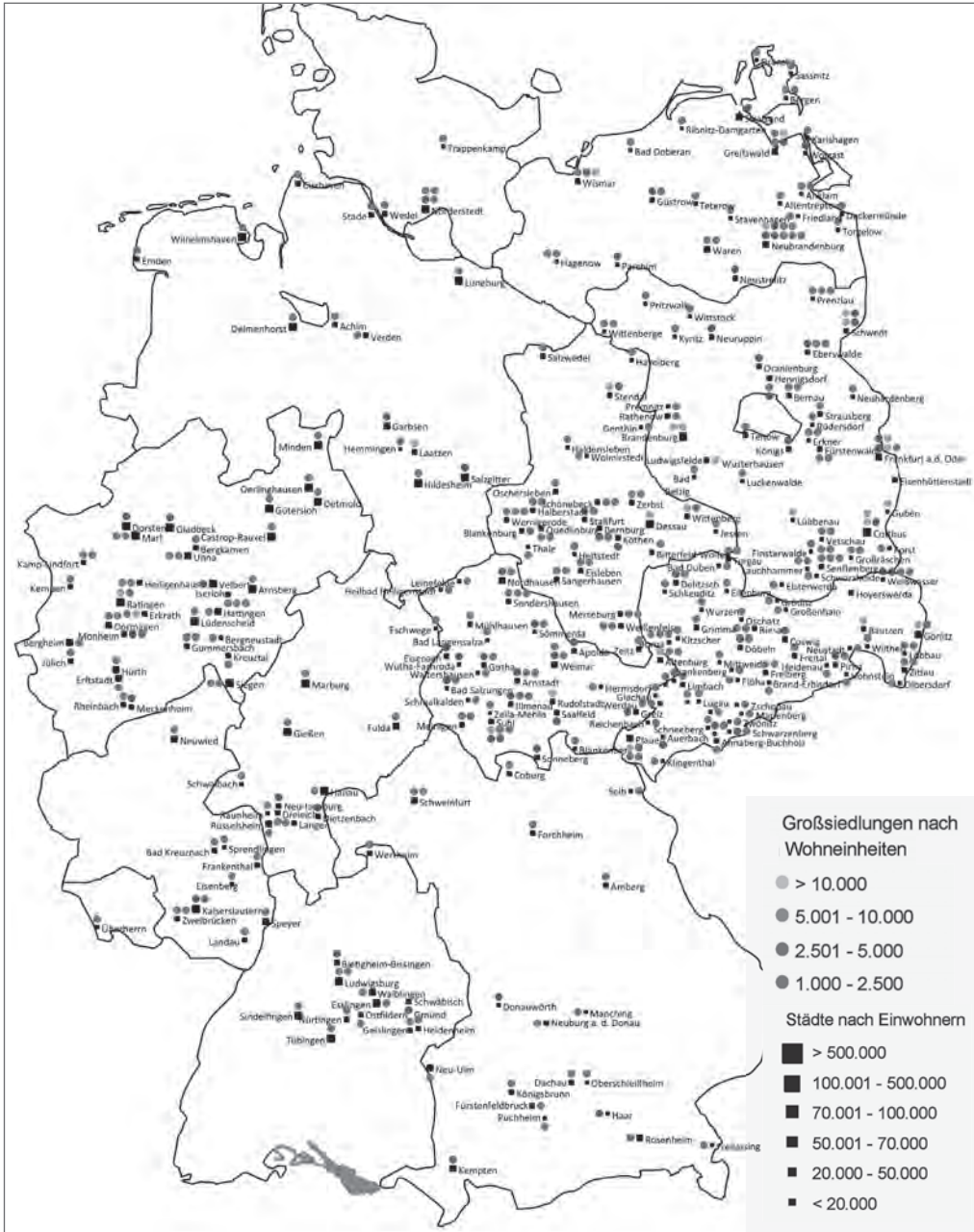
Bei den auf diese Weise bundesweit erfassten Großsiedlungen ergibt sich ein zwischen den neuen und den alten Ländern deutlich differenziertes Bild. In den alten Ländern befinden sich 29 Prozent aller Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten.

In den neuen Ländern sind es hingegen 73 Prozent aller Großsiedlungen. In ihnen befinden sich 40 Prozent aller Wohnungen, die in Großsiedlungen errichtet wurden. Schon ein grober Blick auf die räumliche Verteilung zeigt, dass sich der Großsiedlungsbau in den neuen Ländern weitreichend in der Fläche verteilt, was

3 N. Grunze, Ostdeutsche Großwohnsiedlungen – Entwicklung und Perspektiven, Wiesbaden 2017.

4 Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. (Hrsg.), Perspektiven großer Wohnsiedlungen, Jahrbuch, Berlin 2015.

5 Vgl. Wüstenrot Stiftung (Hrsg.), Große Siedlungen in kleinen Städten. Probleme, Herausforderungen, Perspektiven (Autoren: Chr. Baumgärnter, J. Jessen, I. Willnauer), Ludwigsburg 2018.



**Abb. 3: Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten.**

Deutlich wird die große Bedeutung der Gebiete im ländlichen Raum der neuen Bundesländer;  
 Quelle: *Wüstenrot-Stiftung* (s. A 5), S. 19.

dem politischen Ziel entsprach, die Wohn- und Lebensverhältnisse durch das staatliche Wohnungsbauprogramm nicht nur in den Städten, sondern auch im ländlichen Raum zu verbessern.

### **Charakteristika der „kleinen“ Großsiedlungen in den neuen Ländern**

Großsiedlungen in kleineren Orten der früheren Bundesrepublik haben in der Regel eine in unterschiedlichem Maße ausgeprägte Mischung des Wohnens zur Miete und im Eigentum. Der Großsiedlungsbau in der DDR erfolgte hingegen auch auf dem Lande ausschließlich in Form von Mietwohnungen. Kommunale Wohnungsgesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften waren – häufig jeweils zur Hälfte – die Bauherren und Bewirtschafter. Wohnen im Eigentum umfasste etwa 10 Prozent des jährlichen Bauvolumens und erfolgte nahezu ausschließlich in Form von Eigenheimen. Die räumliche Typologie kleiner Städte und Gemeinden folgte dem Dreiklang „Großsiedlung – Stadt/Dorfkern – Eigenheimsiedlung“.

In jeder kleinen Stadt findet sich eine „kleine“ Großsiedlung, die nach den gleichen Prinzipien des komplexen Wohnungsbaus und mit den gleichen Wohnungstypen errichtet wurde wie in den großen Städten. Nicht selten trugen auch auf den Dörfern einzelne Wohnzeilen des industriellen Wohnungsbaus zur Wohnungsverorgung bei. Die parallel zum Wohnungsbau errichteten Kindergärten und Schulen dienten, den Bedürfnissen einer vollbeschäftigten Gesellschaft folgend, auch der Versorgung von Haushalten aus anderen Wohnbereichen der jeweiligen Gemeinde.

### **Veränderungen nach der Wende**

Wie auch in den größeren Städten erlebten die kleinen Großsiedlungen zunächst einen Imageverlust, korrespondierend mit dem Aufschwung des Eigenheimbaus, der sich gerade in den kleinen Städten und in den Dörfern manifestierte. Die professionellen Eigentümer aus der organisierten Wohnungswirtschaft leiteten jedoch schon kurz nach der Wende in vielen Beständen Erneuerungsmaßnahmen ein, die eine deutliche Steigerung der Wohnqualität und eine enorme Senkung des Energieverbrauchs bewirkten: neue wärmedämmte Fassaden, neue Heizungs- und Sanitärtechnik, kleinere Verbesserungen im Wohnumfeld. Grundhafte Veränderungen erfolgten kaum, ebensowenig Ergänzungen der Quartiere durch Neubau.

Die Schere zwischen Bevölkerungsrückgang und starkem Wohnungsneubaugehen machte sich Ende der 1990er Jahre in einem Ansnellen des Wohnungsleerstandes bemerkbar, der sich existenzgefährdend für die Wohnungswirtschaft auswirkte, aber auch die noch nicht sanierten Altbaubestände betraf. Der Abriss



**Abb. 4: Kleinstadt Plau am See.**

Typisches Wohnquartier am Stadtrand;

Foto: B. Hunger.



**Abb. 5: Kleinstadt Plau am See.**

Blick von der Großsiedlung zur Altstadt;

Foto: B. Hunger.

von 300.000 Wohnungen im Zuge des Wohnungsbauprogramms dämpfte zwar das Überangebot, konnte aber gerade im ländlichen Raum den Bevölkerungsschwund nicht kompensieren.

Heute verweisen Vertreter der organisierten Wohnungswirtschaft darauf, dass sich in den schrumpfenden Regionen eine zweite Leerstandswelle aufbaut. Im ländlichen Raum Thüringens beträgt der Leerstand beispielsweise bereits wieder über 10 Prozent.<sup>6</sup> Die heutige Situation bewirkt, dass in den kleinen ländlichen Großsiedlungen mit Investitionen vorsichtig umgegangen wird, zumal der erreichte Stand akzeptabel ist: in den sanierten Beständen lebt man gut und sicher zu niedrigen Mietpreisen. Da sich auch die soziale Lage der Bewohnerschaft im Zuge allgemein gesunkener Arbeitslosigkeit stabilisiert hat, sieht die Politik in den Quartieren wenig Handlungsbedarf. Falls Probleme im baulichen Zustand oder im nachbarschaftlichen Zusammenleben vorhanden sind, werden sie als beherrschbar bzw. tolerierbar angesehen.

### ***Bedeutung für die soziale Wohnraumversorgung***

„Kleine“ Großsiedlungen sind im ländlichen Raum der neuen Länder ein großes und preiswertes Marktsegment für das Wohnen zur Miete. Seine Bedeutung wird in der alltäglichen Wahrnehmung unterschätzt, da die ortsbildprägende Wirkung der eher peripher gelegenen Quartiere gering ist.

Nachbarschaften in den kleinen Großsiedlungen im ländlichen Raum bedürfen der kommunalpolitischen Aufmerksamkeit. Die Bewohnerschaft hat niedrigere

<sup>6</sup> Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (Hrsg.), Daten und Fakten 2019 der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in Thüringen, S. 21.



**Abb. 6: Kleinstadt Plau am See.**

Expandierendes Eigenheimgebiet; Foto: B. Hunger.

Einkommen als im Ortsdurchschnitt. Der Anteil von Bewohnern mit Migrationshintergrund (vor allem in den alten Ländern, zunehmend aber auch in den neuen Ländern) ist höher. In den Siedlungen werden Integrationsleistungen erbracht, die anderen Quartieren zu Gute kommen.

### **Wohnungsbaupotential im ländlichen Raum**

Im Zuge wieder angespannter großstädtischer Wohnungsmärkte wird der ländliche Raum im Umfeld der größeren Städte als Potential wiederentdeckt, was auch die Perspektive der Siedlungen in ein neues Licht rückt. Das Problem der Wohnungsknappheit kann nicht allein in den Großstädten gelöst werden. Hinzu kommt: „Nicht alle wollen Stadt“: Nur 21 Prozent der Deutschen wollen am liebsten in einer Großstadt wohnen.<sup>7</sup>

Wohnen zur Miete auch auf dem Lande ist auf Dauer gefragt, nicht jeder kann sich Eigentum leisten. Der Bedarf an preiswertem gutem Wohnraum zur Miete im Umfeld der Städte mit angespannten Märkten steigt. Insgesamt verwundert die geringe Wahrnehmung und Beachtung der kleinen Großsiedlungen als Wohnungsbaupotential. Eher werden im ländlichen Raum Eigenheimgebiete ausgewiesen oder kompakte Neubauprojekte nach Investorenmodellen errichtet, statt die Aufmerksamkeit auf die behutsame Nachverdichtung des Bestandes zu richten.

Als Aufgabe steht deshalb an, die vorhandenen Siedlungen nachfragegerecht zu erweitern und baulich zu ergänzen. Dabei kann an Vorteilen des Großsiedlungs-

<sup>7</sup> Bundesstiftung Baukultur/R. Nagel (Hrsg.), Baukulturbericht Stadt und Land 2016/17, S. 37.

typus im ländlichen Raum angeknüpft werden, die unter Aspekten des Klimawandels an Bedeutung gewinnen:

- ▷ relative Dichte, durchgrüntes Wohnumfeld, geringere Flächeninanspruchnahme als beim Eigenheimbau,
- ▷ bessere Chancen für die Nutzung regenerativer Energien als in Großstädten, da höhere Verfügbarkeit von Flächen und Nähe zur landwirtschaftlichen Produktion,
- ▷ komplexe, quartiersbezogene Umbaufähigkeit durch professionelle Wohnungsbau- und Genossenschaftsgesellschaften.

Hinzu kommt, dass in der Regel im Siedlungsgefüge Flächenpotentiale für besondere Bedarfe bzw. Sonderwohnformen bestehen, die im Ort fehlen. Wie am Beispiel der Schulen und Kitas bisher schon gewohnt und üblich, können in den Quartieren bewohnerorientierte Dienstleistungen mit Funktionen für die Stadt als Ganzes angesiedelt werden. Dabei darf allerdings kein ungewollter „Donut“-Effekt durch Aushöhlung des Innenbereiches erzeugt werden.

### **Anforderungen an den Wohnungsbestand**

Schönreden hilft nicht: Ländliche Wohnmilieus stehen in Konflikt zu der aus der Großstadt abgeleiteten Wohnform der Großsiedlung. Fragen der Maßstäblichkeit, des Ortsbildes und der Identität des Ortes stellen sich. Städtebaulich geht es darum, den Bezug zum Stadtkörper herzustellen anstatt die Siedlung als inselhafte Fremdkörper zu betonen.

Gefragt ist die Strukturanpassung des Bestandes an veränderte Bedarfe durch Modernisierung, Rückbau und Umbau. Neue Anforderungen stellen sich gerade auch im ländlichen Raum: Barrierefreiheit, Klimaschutz, Energieeffizienz, Mobilität, Digitalisierung. Zu bedenken ist die Zunahme von Tele-Arbeitsplätzen beim Grundriss-Design.

Aufgrund des hohen Anteils Älterer ist der Bedarf an barrierearmem, sicherem Wohnen mit wohnungsnahen Betreuungsangeboten hoch. Gleichzeitig dürfen die Raumansprüche von Familien mit Kindern nicht vernachlässigt werden, für die das im Plattenbau charakteristische große Angebot an relativ kleinen Dreiraumwohnungen zu beengten Wohnverhältnissen führt. Verbesserungen des Bestandes sind aber auch im Detail möglich, ohne größere Auswirkungen auf den Mietpreis: Hauseingänge, Radboxen, Müllstandplätze, Mietergärten usw.



**Abb. 7: Typisches Wohngebäude in Plattenbauweise vor der Sanierung.**

Foto: B. Hunger.

### **Anforderungen an die Infrastruktur**

Nicht nur die Wohnungswirtschaft, auch die öffentliche Hand ist gefordert. Eine neuesten Bedürfnissen entsprechende Infrastruktur ist der „zentrale Ermöglicher“ der ländlichen Entwicklung: Verkehr, Bildung, Versorgung, Betreuung. Datenanbindungen, lückenlos und leistungsfähig als Voraussetzung für Home- Office und dezentrale Arbeitsplätze. Neue Formen der Mobilität können zur Zukunftschance werden.

### **Fazit**

„Kleine Großsiedlungen“ sind keine Fremdkörper, sondern – behutsam erneuert – ein nachgefragter und notwendiger Baustein im Mosaik kleinstädtischer und ländlicher Wohnmilieus. Durch Umbau und Rückbau kann eine Strukturanpassung der Siedlungen an veränderte Wohnbedürfnisse in schrumpfenden Regionen gelingen. Auf angespannten regionalen Märkten können durch ergänzenden Neubau neue Qualitäten entstehen, die der Gemeinde als Ganzes zu Gute kommen.

Die Politik ist in mehrerlei Hinsicht gefordert. Die Perspektive der Großsiedlungen in peripheren Räumen hängt von einer gesamtgesellschaftlichen Konzeption ab, die nach Jahrzehnten vernachlässigter Raumordnung und Regionalplanung der Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in ländlichen Räumen wieder mehr Aufmerksamkeit widmet. Kleine Großsiedlungen sind vor Jahrzehnten mit erheblicher Förderung zur Behebung der Wohnungsknappheit errichtet worden – ihre



**Abb. 8: Freiberg. Wohngebäude nach barrierefreiem Umbau**  
und mit vielfältiger Wohnraumstruktur; Foto: B. Hunger.

Erneuerung auf ein zukunftsfähiges Niveau ist ebenso eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe.

Erstens sind die Wohnraumförderung wie auch die bewährten Förderprogramme der Städtebauförderung – wie Stadtumbau, Soziale Stadt – stärker als bisher auf den ländlichen Raum auszurichten. Es liegt nahe, insbesondere das Programm „kleine Städte und Gemeinden“ zu stärken.

Zweitens sind die planerischen Voraussetzungen für die Förderung der Siedlungserneuerung auf ein neues Niveau zu heben. Gefragt sind regionale Wohnraumversorgungskonzepte im Kontext integrierter regionaler Entwicklungspläne, um die Bedarfsentwicklung so verlässlich wie möglich einschätzen zu können und möglichst effektive Formen der interkommunalen Kooperation planerisch vorzubereiten.

Das entscheidende Potential für die Zukunft der Siedlungen sind die Menschen vor Ort. Im ländlichen Raum haben gemeinschaftliche Selbsthilfe und Eigeninitiative Tradition. Hieran können Politik und Planung unterstützend anknüpfen, beispielhafte Projekte fördern und bekannt machen.

Diesem Anliegen ist auch das in der Berliner Großsiedlung Hellersdorf ansässige Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. verpflichtet. Als Plattform des Erfahrungsaustausches fördert es den Dialog zwischen den verschiedenen Akteuren, damit die in der Öffentlichkeit oft kritisch wahrgenommenen Wohnquartiere jene Aufmerksamkeit und Wertschätzung erfahren, die ihnen zusteht.<sup>8</sup>

<sup>8</sup> Zu den Aktivitäten des Kompetenzzentrums Großsiedlungen vgl. [www.grosssiedlungen.de](http://www.grosssiedlungen.de) [05.11.2019].

## **Wohnvielfalt – Neue Wohnkonzepte und Bauträgerformen**

### **Neue Wohnkonzepte**

Braucht es neue Wohnkonzepte – warum werden diese immer wieder angefragt? Welche Herausforderungen gilt es zu bewältigen? Der gesellschaftliche Wandel – wir werden zahlreicher, älter, urbaner, mobiler und bunter – zeigt sich in verschiedensten Alltagsbereichen. Er ist mit vielen Statistiken nachweisbar und führt in Groß- wie in Mittel- und Kleinstädten zu veränderten Lebensweisen und damit zu einem Bedarf an Wohnraum, der auf diesen Wandel reagiert.

Auch ökologische, ökonomische, technologische und politische Entwicklungen wirken sich auf den Wohnungsmarkt aus. Das klassische Vater-Mutter-Kind-Modell ist nicht mehr selbstverständlich, die Zahl der Alleinerziehenden steigt ebenso wie die Zahl der Alleinstehenden: 39,4 % der Haushalte in Baden-Württemberg waren 2018 Einpersonenhaushalte.<sup>1</sup> Die Folgen eines notwendigen Mobilitätswandels sind vielfältig – Diskussionen um Stellplatzschlüssel und Fahrradabstellplätze treffen nur Teilaspekte dieser anstehenden komplexen Veränderung. Die Flexibilisierung der Arbeitsverhältnisse führt zu einem erhöhten Wechsel der Arbeitsorte oder zu temporären Wohnsitzen. Die Lebensentwürfe passen sich diesen Veränderungen an, der Wohnungsmarkt aber zeigt sich wenig flexibel.

Einfamilienhäuser – immer noch Familienwohnwunsch Nummer eins – stellen zum Beispiel immer noch ca. 38 % der 2017 neu erstellten Wohnungen in Wohngebäuden in Deutschland. Sie werden zu spät bezogen, erfordern weite Wege, sind nach Auszug der Kinder zu groß, können im Alter zur Vereinsamung führen und erweisen sich bei einer Veräußerung nur allzu oft nicht als stabile Investition. Dieser Wandel, die daraus resultierenden veränderten Lebenssituationen und eine radikal veränderte Nachfrage einerseits und die geringe Beweglichkeit der Wohnungswirtschaft andererseits machen die Entwicklung, Umsetzung und Evaluierung neuer Wohnideen dringend notwendig.

<sup>1</sup> Vgl. *Baden Württemberg Statistisches Landesamt*, [https://www.statistik-bw.de/PrivHaushalte/EntwStruktur/PH\\_einpersHH.jsp](https://www.statistik-bw.de/PrivHaushalte/EntwStruktur/PH_einpersHH.jsp) [02.10.2019].



**Abb. 1: Clusterwohnen an der rue interieure – Kalkbreite, Zürich.**

Zeichnung Wohnvielfalt; © Susanne Dürr.

Das Pestel Institut stellt in der Studie „Wohnen der Altersgruppe 65plus“ 2018 fest: „[...] bei den heutigen Wohnungsabgangsraten werden 98 % des heutigen Wohnungsbestandes auch 2035 noch zum Angebot zählen.“<sup>2</sup> Die Stadt der Zukunft, die Quartiere und Gebäude existieren damit schon heute. Deutlich wird, dass die notwendigen neuen Wohnformen im Rahmen des Neubaus, aber ebenso auch im Bestand gedacht und umgesetzt werden müssen.

An zwei Schweizer Beispielen<sup>3</sup> wird nachfolgend aufgezeigt, wie in neuen genossenschaftlichen Projekten innovative Antworten gefunden werden. Hier entstehen – vor allem in Reaktion auf die Zunahme von Kleinhaushalten und dem damit ver-

2 Pestel Institut / M. Günther, Wohnen der Altersgruppe 65+, Hannover 2018, S. 29.

3 Vgl. Wüstenrot Stiftung (Hrsg.), S. Dürr / G. Kuhn, Wohnvielfalt. Gemeinschaftlich wohnen – im Quartier vernetzt und sozial orientiert, Ludwigsburg 2017.



**Abb. 1: Clusterwohnen als „Dorf“ – Miteinander und Rückzug.**

Hunziker Areal, Zürich; Zeichnung Wohnvielfalt; © Susanne Dürr.

bundenen Diskurs um Einsamkeit versus Gemeinsamkeit – Clusterwohnungen als neue Wohnformen: reduzierte autarke private Wohneinheiten werden erschlossen über Gemeinschaftsbereiche.

Auf der Suche nach Grundrissorganisationen, die gleichzeitig für Begegnung und Privatheit eine Lösung bieten, werden in diesen Projekten typologische Alternativen getestet. In dem Genossenschaftsbau Kalkbreite in Zürich ist in einem Stadtblock mit vielen verschiedenen Wohnungstypen eine Cluster-Wohnung durch



**Abb. 3: Together – zwischen Miteinander und Rückzug.**

Foto: *Susanne Dürr, 2017.*

eine interne Straße mit dem Rundlauf durch das Haus verbunden. Ebenso sind die neun einzelnen Mikroapartments durch diese „rue interieure“ untereinander und mit dem ihnen zugeordneten Gemeinschaftsbereich verbunden.

Ein anderes räumliches Konzept wird auf dem Hunziker Areal in Zürich in einem Wohnungsbau von Duplex Architekten umgesetzt. Eine abgeschlossene Clusterwohnung wird vom Treppenhaus aus betreten, die einzelnen Apartments sind wie Dorfhäuser um Wege und Plätze angeordnet. Dieser Erschließungsraum wird als Küche, Essraum, Wohn- oder Arbeitsbereich gemeinsam genutzt – das Cluster-Wohnen vermittelt Leben im „Dorf“. Die Suche nach einem angemessenen Maß an Miteinander und Rückzug – auch in Bezug auf einen bewussten Umgang mit Ressourcen – liegt den räumlich unterschiedlichen Wohnungsentwürfen zugrunde. Beide definieren die Zugehörigkeit von Einzelwohnung, Haus und Quartier mit unterschiedlichen Mitteln.

Studierendenwettbewerbe – ohne Anspruch auf Realisierung – stellen sich der Anforderung nach Innovation und befassen sich ebenfalls mit dieser Fragestellung. Im „International Hawa Student Award 2020“ zum Thema „Alleine zusammen

wohnen“ wird die Kreativität und Unvoreingenommenheit junger Entwerferinnen und Entwerfer herangezogen, um neue Lösungen aufzurufen.<sup>4</sup>

Auch die Forschung nimmt teil an diesem Wissensaufbau und -transfer: Die öffentlich zugängliche Forschungsstudie „Clusterwohnungen für baulich und sozial anpassungsfähige Wohnkonzepte einer resilienten Stadtentwicklung“<sup>5</sup> betrachtet Qualitäten, bewertet den Beitrag der Wohnform zur resilienten Stadtentwicklung und untersucht die Übertragbarkeit und Skalierung des Konzeptes.

Diese neuen Wohnkonzepte werden aber nicht nur in Fachkreisen diskutiert, sondern auch einer breiten Öffentlichkeit kommuniziert. Im Vitra Design Museum in Weil am Rhein wurde von März bis Oktober 2017 die Ausstellung „Together! Die neue Architektur der Gemeinschaft“ gezeigt. Das Zentrum bildete eine möblierte Clusterwohnung im Maßstab 1:1; Sprechblasen vermitteln Vorstellungen zu den Bewohnern und ihrem Alltagsleben.

### **Neue Bauträgerformen**

Das Experimentierfeld neuer Wohnkonzepte und die erweiterte Suche nach alternativen Lebensformen wird im Wesentlichen bearbeitet von neuen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt, von nutzerinitiierten Bauträgergesellschaften. Diese Start-up-Genossenschaften machen ihre Ziele und Innovationsansprüche bereits in den Satzungen deutlich. Die „Kooperative Großstadt eG“, eine 2015 in München gegründete Genossenschaft, schreibt z. B.: „Wir haben das Ziel, eine Plattform für Ideen aus der gesamten Stadtgesellschaft zu werden.“<sup>6</sup> „Zusammen\_h\_alt“, die Genossenschaft für Tätigsein und Wohnen in der zweiten Lebenshälfte aus Winterthur in der Schweiz definiert in ihrer Charta vom 30.05.2010: „Kern der Idee ist eine architektonische und soziale Verbindung von gemeinsamen und privaten Lebensräumen.“<sup>7</sup>

Derartige Wohnkonzepte und Bauträgerformen werden in Großstädten wie München und Zürich auf vielfältige Art diskutiert und kommuniziert, der Austausch mit Akteuren auch in Klein- und Mittelstädten ist Teil eines großangelegten Wissenstransfers. Die „plattform genossenschaften“ z. B. wurde 2014 von verschiedenen Züricher Genossenschaften ins Leben gerufen, um innovative Prozesse aufzuzeigen, Wissen und Erfahrungen auszutauschen, zu dokumentieren und all-

4 Vgl. <https://www.hawastudentaward.com/en/> [08.10.2019].

5 S. Rexroth u. a., Clusterwohnungen für baulich und sozial anpassungsfähige Wohnkonzepte einer resilienten Stadtentwicklung, Potsdam 2019.

6 Vgl. <http://kooperative-grossstadt.de/mission-statement/> [02.10.2019].

7 Vgl. [https://zusammenhalt.ch/3\\_5/index.php/charta.html](https://zusammenhalt.ch/3_5/index.php/charta.html) [02.10.2019].



**Abb. 4: Vom Ökonomiegebäude zum Laubengangwohnhaus.**

Ossingen, Orenberg / Ch; Foto: *Susanne Dürr*, 2017.

gemein nutzbar zu machen.<sup>8</sup> Beispielhafte Wohnungsbauten werden zu vielbegehrten Besuchszielen, Führungen für Interessierte werden regelmäßig angeboten, auch die WohnBus-Initiative<sup>9</sup> der BauWohnberatung Karlsruhe hat sich dem Wissenstransfer mit Vor-Ort Betrachtungen verschrieben.

Vergleichbare Projekte werden inzwischen auch in Klein- und Mittelstädten sichtbar: In der Gemeinde Frickingen nördlich von Überlingen am Bodensee mit ca. 3.000 Bewohnern gründete 2011 eine Gruppe ortsansässiger Senioren die Genossenschaft „Seniorenzentrum Frickingen e.G.“. Nach einer breit angelegten politischen Diskussion um Wohnraum wurden damit Bürger aktiv, um senioren-gerechten Wohnraum zu schaffen. Folgender Wunsch wird im Internetauftritt der Genossenschaft formuliert: „Allen Bürgern soll ermöglicht werden, durch ihre Mitgliedschaft [...] unser soziales Wohnprojekt gemeinsam zu tragen.“<sup>10</sup> Die Gemeinde unterstützt deren Aktivitäten, die katholische Kirche stellte den zentral gelegenen

8 Vgl. <http://plattform-genossenschaften.ch> [02.10.2019].

9 Vgl. <http://www.wohnbu.org> [02.10.2019].

10 Vgl. <http://www.seniorenzentrum-frickingen.de/seite/148300/genossenschaftliches-handeln.html> [02.10.2019].



**Abb. 5: Gemeinschaftsfördernde Pflanzgärten.**

Ossingen, Orenberg / Ch; Foto: Nanni Abraham, 2019.

ehemaligen Pfarrgarten in Erbpacht zur Verfügung. Ein Gebäude mit 17 barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen und einem im Erdgeschoss gelegenen Gemeinschaftsraum mit Küche entstand.

In Ossingen, einem Dorf mit 1.300 Einwohnern im Zürcher Weinland in der Schweiz entstand die Wohnsiedlung Orenberg. 60 Mietwohnungen antworten auf den Bedarf heute. Sie wurden von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Winterthur in unterschiedlichen Größen, Erschließungs- und Wohnungstypen ausgeführt.

Gemeinschaftsfördernde Architektur bildet den Rahmen für Begegnung. Räumliche Prinzipien des Dorfes werden aufgegriffen, die Häuser stehen eng an einem langgezogenen verkehrsfreien Hof und werden über diesen Raum erschlossen. Zwei Haustypen – verputzt und Holz – kontrastieren optisch. Für die höheren, verputzten Häuser waren klassizistische Gemeindehäuser Vorbild, die Holzbauten sind eine Wohntransformation der Ökonomiegebäude wie Scheunen. Auch der Umgang mit den Dächern stellt den Bezug zur lokalen Bautradition her. Gemeinschaftsfördernde Pflanzgärten sind stark nachgefragt, Unterschiede in den Bedarfen an gemeinschaftlichen Angeboten zwischen Metropole und Dorf deuten sich in der starken Nutzung der Außenräume an.

## **Neue Kooperationen**

Darüber hinaus hat inzwischen eine Phase der Kooperation verschiedener Bauträger-Gesellschaften untereinander, aber auch mit den Kommunen begonnen. Genossenschaften, private Projektentwickler, städtische Wohnungsbaugesellschaften oder Baugemeinschaften bilden Konsortien.

Im Koch-Areal in Zürich hat ein Angebotskonsortium mit drei Partnern den Konzeptwettbewerb um das Baurecht für das städtische Grundstück gewonnen.<sup>11</sup> Das Siegerteam besteht aus zwei Genossenschaften und einem privaten Entwickler: Die 1916 gegründete Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) ist mit 5.000 Wohnungen eine der größten Genossenschaften der Schweiz und in der Entwicklung und Betreuung von bezahlbarem Wohnraum sehr versiert. Die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 gehört seit 1995 zu den jüngeren Genossenschaften der Stadt – sie ist bekannt für innovative gemeinschaftliche Wohnformen. Das Familienunternehmen Senn entwickelt, plant und realisiert Immobilien und kann vor allem im Gewerbebereich hervorragende und innovative Referenzen aufweisen. Mit der gemeinsamen Bewerbung kooperieren diese drei verschiedenen und mit spezifischen Kapazitäten und Know-how ausgestatteten Bauträger schon frühzeitig miteinander. Auch die Stadt Zürich ist in dieses Verfahren eingebunden: Als vierter Partner entwickelt die Grün Stadt Zürich, die grüne Dienstabteilung der Stadtverwaltung, den Park auf diesem Areal.

Am Rande der Ergebniskonferenz zum Thema Gewerbe antwortete Martin Schriener, Projektleiter der Senn Development AG, auf die Frage: Warum arbeiten Sie mit diesen Genossenschaften zusammen? „Sie arbeiten hochprofessionell und erinnern an das gegebene Wort. Sie haben eigenständige und erkennbare Profile und erkennen die gesamtgesellschaftliche Relevanz an.“ Ebenso betonte er die Möglichkeit, von diesen Partnern auch in Bezug auf Beteiligung zu profitieren: „Wir lernen – im Koch-Quartier fordert die Stadt Zürich dieses Vorgehen. In Zukunft werden die Vergaben der knappen innerstädtischen Flächen grundsätzlich gekoppelt sein an die Anforderung der Beteiligung.“<sup>12</sup>

Auch in München gehören konsortiale Aktivitäten zu den Strategien einer nachhaltigen Quartiersentwicklung. In der Messestadt Riem bebauen derzeit die Genossenschaften wagnis, Kooperative Großstadt und WOGENO nach gemeinsamer Bewerbung ein Baufeld. Eine vielseitige gemeinschaftliche und gewerbliche Infrastruktur kann so wechselseitig abgestimmt werden. Rut-Maria Gollan, Vor-

11 Vgl. Bericht „So sieht das neue Koch-Areal in Zürich aus“, in: Tagesanzeiger, 14.05.2019.

12 Martin Schriener, Senn Development AG, Interview mit Susanne Dürr am 14.05.2018 in Zürich.

standsmitglied der Genossenschaft wagnis äußerte sich zu den dabei vorhandenen Synergien: „Wir haben so viele Aufgaben, genossenschaftlich zu bauen und profitieren stark von diesem gemeinsamen voneinander Lernen. In der Konstellation mit der WOGENO haben wir eine sehr spannende Geschichte für die beiden Genossenschaften als Unternehmen – vor allem auf konzeptioneller Ebene, weil die WOGENO aus einem anderen Kontext kommt. Sie sind drei Jahre älter als wir und haben angefangen, Bestand aufzukaufen, sind eine Bestandsgenossenschaft und haben jetzt erst begonnen neu zu bauen. Sie haben sich damit in vielen Bereichen von Anfang an strukturierter aufstellen müssen. Es war nicht so viel grassroots und Partizipation, weil sie einen Mieter- und Gebäudebestand übernommen haben, sich deswegen ganz anderen Themen stellen mussten und dadurch auch eine kontrolliertere top-down-Struktur haben. Sie sind uns aber an vielen Punkten von den Werten her sehr ähnlich.“<sup>13</sup>

Diese neu gefügten „Allianzen“ greifen auf unterschiedliches Know-how und jeweils besondere Stärken zurück und ermöglichen damit eine breites und abgestimmtes Angebot und Vernetzung im Entstehungsprozess der Wohnprojekte. Beides kommt der Entwicklung von vielfältigen, sozial wie funktional durchmischten Quartieren zugute.

Diese konsortialen Entwicklungen werden ebenso in Klein- und Mittelstädten vielbeachtet und auf den örtlichen Maßstab übertragen. In Tübingen ist ein Projekt entstanden, das viele der aufgeführten Strategien aufgreift: Neue Akteure verbünden sich mit tradierten Unternehmen und verbinden einen breiten sozial orientierten Wohnungsmix mit neuen Wohnformen. Darüber hinausreichende Quartiersangebote werden durch die Kooperation mit einem sozialen Träger integriert. Die Baugemeinschaft „Wolle+“ hat gemeinsam mit der „Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG“ ein städtisches Grundstück am Neckar erworben. Die Genossenschaft baut Anschlusswohnraum für Geflüchtete und garantiert als Bestandhalter die Kontinuität des geförderten Mietwohnraums. Die Baugemeinschaft plant ein sozialorientiertes Wohnprojekt mit 12 unterschiedlichen Wohntypen, das auf die Anforderungen Geflüchteter reagiert und Wohnen für Alle als langfristige Zielsetzung definiert. Im Verbund mit den Martin-Bonhoeffer-Häusern entsteht in einem freistehenden Kubus ein offener Nachbarschaftstreff mit einer darüber gelegenen Cluster-Wohngemeinschaft für Alleinerziehende.

Aktive Nutzer leisten damit einen qualitativen Beitrag zur Debatte um nachhaltiges Leben, Suffizienz und demographischen Wandel. Sie werden zu Pionieren

13 Rut-Maria Gollan, Genossenschaft wagnis eG, Interview mit Susanne Dürr am 20.06.2018 in München.

von neuen Bauträgerformen, indem sie neue Genossenschaften gründen und durch Kooperationen Impulse z. B. auf traditionelle Genossenschaften oder Privatinvestoren übertragen. Die neuen Bauträgerformen spielen aber nicht nur in Großstädten, sondern auch in Klein- und Mittelstädten als innovative „Raumpioniere“ im experimentellen Umgang mit ökologischen Ansprüchen, neuen Grundrisstypen und Gemeinschaftseinrichtungen eine wichtige Rolle. Kompetenz entsteht dabei ortsunabhängig durch Wissenstransfer, Experimente und Umsetzungsstärke, durch Partizipation, Kommunikation und Wettbewerbskultur.

## **ready – vorbereitet für altengerechtes Wohnen**


Die Herausforderungen des demografischen Wandels betreffen im Wohnen Klein- und Mittelstädte in ganz ähnlicher Weise wie die Großstädte und übrigen Landesteile. In ganz Deutschland wird sich – dies unterstreichen auch die jüngsten Vorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes<sup>1</sup> – in den nächsten Jahrzehnten die Lebenserwartung weiter deutlich erhöhen und die Zahl der älteren und hochaltrigen Personengruppen bis 2050 geradezu sprunghaft anwachsen. Mit Blick auf die damit zwangsläufig emporschnellende Zahl von pflegebedürftigen und durch Bewegungseinschränkungen gehandicapten Menschen kann man es nicht anders sagen: Wir bauen die falschen Wohnungen. Tatsächlich sind nur die wenigsten Wohnungen geeignet, Menschen ein Leben lang aufzunehmen. Besonders ältere Personen ab 65 Jahren und insbesondere Hochaltrige ab 80 Jahren haben kaum eine Chance, ihren Bedürfnissen angepasste Wohnungen zu finden. Der Grund hierfür liegt in dem sehr hohen Aufwand, Bestandswohnungen altengerecht umzubauen und in der nach wie vor fehlenden Einsicht in die Notwendigkeit, bereits den Neubau altengerecht zu planen.

Besonders die außerordentlich hohen Kosten der nachträglichen Bestandsanierung haben die Forschungsidee ausgelöst, zumindest den Neubau so zu planen, dass er bedarfsgerecht angepasst werden kann. Das daraufhin am Institut für Wohnen und Entwerfen der Architekturfakultät der Universität Stuttgart im Rahmen der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des BMUB geförderte, in einer interdisziplinären Forschergruppe entwickelte Planungskonzept stellt schon im Titel nicht auf ein starres DIN-konformes Modell ab, sondern auf möglichst hohe Flexibilität und „Vorbereitung“: „ready – vorbereitet für altengerechtes Wohnen“.<sup>2</sup>

Im Neubau werden häufig die hohen Kosten ins Feld geführt, wenn es um die Ursachen der unzureichenden Umsetzung altengerechter bzw. barrierefreier Stan-

1 *Statistisches Bundesamt*, Pressemitteilung Nr. 242 vom 27. Juni 2019.

2 *Forschungsendbericht: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)* (Hrsg.), *ready: vorbereitet für altengerechtes Wohnen. Neue Standards und Maßnahmensets für die stufenweise, altengerechte Wohnungsanpassung im Neubau* (Autoren: Thomas Jocher, Erika Mühlthaler, Pia Gerhards), Bonn 2016; vgl. auch [www.readyhome.de/imprint.php?lang=de](http://www.readyhome.de/imprint.php?lang=de) [05.11.2019].

	 the basic standard	 the standard	 the comfort standard
<b>Aufzug</b> elevator / stair lift	ab 3 Ebenen, alle Ebenen <i>vorbereitet</i> min 90 cm x 120 cm	alle Ebenen min 110 cm x 140 cm	alle Ebenen min 110 x 210 cm
<b>Schwellen</b> without steps and thresholds	max 2 cm	max 1,5 cm	max 1 cm
<b>Haustüre</b> house door	min 90 cm	min 90 cm	min 100 cm
<b>Türen</b> doors	min 80 cm	min 80 cm	min 90 cm
<b>Bewegungsflächen</b> dimension of corridors	min 90 cm x 120 cm	min 120 cm x 120 cm	min 150 cm x 150 cm
<b>Balkon</b> balcony size	min 3,5 qm	min 5,0 qm	min 6,0 qm
<b>Treppen</b> stairs: dimension	beidseitiger Handlauf <i>vorbereitet</i> Steigung max 18 cm Auftritt min 28 cm	beidseitiger Handlauf Steigung max 17 cm Auftritt min 29 cm	beidseitiger Handlauf Steigung max 16,5 cm Auftritt min 30 cm
<b>Bad / Dusche</b> WC shower / bath / toilet	ebenengleich <i>vorbereitet</i> rollstuhlgerecht <i>vorbereitet</i>	ebenengleich min 90 x 120 cm rollstuhlgerecht <b>vorbereitet</b>	ebenengleich min 120 x 120 cm rollstuhlgerecht <b>vorbereitet</b>
<b>PKW Stellplatzbreite</b> parking lot (car)	min 240 cm	min 260 cm	min 280 cm

**Abb. 1: Ready – anpassbarer altengerechter Wohnungsbau.**

Drei Standards: ready (basic), ready plus (standard), already (comfort); Quelle: Jocher, Mai 2019.

dards im Bauen geht – letzten Endes ein kurzsichtiges Argument, bei dem die hohen Aufwendungen für den späteren Umbau nicht berücksichtigt werden. Das Ready-Forschungskonzept verfolgt demgegenüber im Kern zwei Ziele.

Zum einen versucht es einen Mindeststandard (ready) festzulegen, der unter Berücksichtigung für die meisten Menschen tragbarer Kosten einer altengerechten Wohnung zugrunde gelegt werden sollte. In einem dreistufigen Modell (ready / readyplus, already) wurden darauf aufbauend weitere Anpassungsmöglichkeiten hinsichtlich Funktion und Komfort definiert. Ältere Menschen jenseits der 65 Jahre sind heute in der Regel gesünder und fühlen sich auch so. Zahlreiche aktuelle Umfragen bestätigen dies. Trotzdem gelten aber bereits für einen kleinen Teil dieser Altersgruppe gewisse Mobilitätseinschränkungen, die die Benutzung von Gehhilfen (Stock oder Rollator) nötig machen. Erst bei Hochaltrigen wird der Prozentsatz derjenigen deutlich größer, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind. Der Konflikt ist offensichtlich: Die meisten Personen werden zeitlebens keinen Rollstuhl benötigen und damit auch keine vollumfänglich rollstuhlgerechte Wohnung. Andererseits besteht mit zunehmendem Alter ein wachsendes Risiko, nach einem langen

gesunden Leben eventuell schlagartig an den Rollstuhl gefesselt zu werden. Worin besteht die Lösung? In einer hohen Planungsflexibilität, die eine schnelle und kostengünstige Anpassung an die tatsächlichen Bedürfnisse ermöglicht. Und die auch wieder rückgängig gemacht werden kann. Wir schlagen hier Wohnungen vor, die sich nach Bedarf schnell anpassen lassen, sozusagen den „Airbag für Wohnungen“<sup>3</sup>.

Ein zweites wichtiges Forschungsziel bezog sich auf den Begriff der „Altengerechtigkeit“ selbst. Gerade die Interpretationsfähigkeit dieses Begriffs erlaubt der Wohnungswirtschaft bislang, sehr großzügig mit ihm umzugehen. Trotz seiner potentiell nicht allein unter älteren Käufern durchaus vorhandenen Werbewirksamkeit gibt es hierfür noch immer keine verbindliche Definition. Allein auf eine DIN Norm wie die DIN 18040-2 Barrierefreies Bauen<sup>4</sup> zu setzen, erscheint unbefriedigend. Dies nicht nur wegen des Aufwands bzw. aus Kostengründen. Die von uns mit Gerontologen geführten Interviews haben darüber hinaus gezeigt, dass eine einseitige Optimierung unter dem Stichwort Barrierefreiheit in gesundheitlicher Hinsicht auch dysfunktional sein kann. Bewegung in jeder Form, etwa beim Treppensteigen (innerhalb und außerhalb der Wohnung), kann für die Gesundheit sehr nützlich sein. Das heißt jede Schwelle, aber zum Beispiel auch ein animierendes, bewegungsstimulierendes Treppenhaus, ist, wenn es gut gestaltet, gut belichtet, gut belüftet und mit beidseitigem Treppenlauf bequem zu begehen ist, zunächst einmal als ein wichtiger Faktor für Gesundheit im Alter anzusehen. Auf einen Aufzug kann bei geringer Geschosshöhe sogar verzichtet werden, wenn alle baulichen Vorbereitungen für einen schnellen nachträglichen Einbau eines Treppenlifts oder Lifts vorhanden sind.

Der Ausarbeitung des Ready-Modells lag eine anspruchsvoll-komplexe Forschungsmethodik zugrunde, mit der die Problematik sowohl theoretisch als auch möglichst praxisbezogen untersucht wurde. Der umfassenden Auswertung der Fachliteratur und mehrtägiger Expertengespräche mit Architekten, Ingenieuren, Soziologen, Kaufleuten und Medizinerinnen folgte der systematische Einbezug der Nutzerperspektive (Bewohner) und der Erfahrungen von weiteren am Bau Beteiligten (Architekten, Wohnbauberater, Förderstellen, Wohnungsbaugesellschaften, Hausverwaltungen). Hierzu wurden 16 dezidiert auf altengerechtes Wohnen gerichtete Wohnprojekte vor allem im deutschsprachigen Raum detailliert untersucht und verglichen.

Anregend für die Schlussfolgerungen mit der Festlegung der drei verschiedenen Standards „ready, ready plus und allready“, mit denen die Kostenakzeptanz auch

3 Vgl. Interview *Carmen Mundorff* mit *Thomas Jocher*, ready – vorbereitet für altengerechtes Wohnen, in: DAB regional 03-15, S. 8-9.

4 Vgl. [www.din18040.de](http://www.din18040.de).



**Abb. 2: Ready-Standard „allready“ (Comfort).**

Bad ohne Badewanne mit Dusche; Quelle: Jocher, Mai 2019.

des freien Wohnungsmarkts sicherzustellen versucht wurde, waren insbesondere die Hinweise und Regelungen unserer Schweizer Kollegen, die schon seit geraumer Zeit mit viel Erfolg anpassungsfähige Wohnungen realisieren. Zwar können hier im Einzelfall einige Standards niedriger angesetzt werden, dafür ist aber die Gesamtsumme aller – in der Schweizer Terminologie – „besuchsgerechten“ Wohnungen überwältigend groß. Besuchsgerecht bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die jeweilige Wohnung auch von einem Rollstuhlfahrer besucht werden kann. Dies beinhaltet nicht eine vollumfängliche Ausstattung der gesamten Wohnung zur DIN-gemäßen Rollstuhlgerichtigkeit, sondern die einfache bauliche Vorbereitung zum Besuch eines Rollstuhlfahrers, zum Beispiel ausreichende Türbreiten bis zum Wohnzimmer, zum Essplatz oder die Möglichkeit eines verbreiterten – wenn auch nicht notwendig DIN-gerechten – Toilettenzugangs.

Die Standards „ready plus“ und „allready“ steigern die Anpassungsmöglichkeiten bis zum Einsatz eines Elektrorollstuhls und gleichzeitig den Komfort, zum Beispiel durch das Vorsehen eines ferngesteuert regelbaren Sonnenschutzes. Aber auch diese Standards sind wie der Basisstandard vorbereitende Maßnahmen für auf den Bedarfsfall zugeschnittene, individuelle Umsetzungen. Für alle Standards wurden – im Sinne der fünf „Ready-Leitkriterien“ – absatzfreie Zugänge, ausreichende Größen, Anpassbarkeit, Attraktivität und Automatisierung ein detaillierter Maßnah-



**Abb. 3: Heilbronn: Ready-Wohnen im Holz-Hybrid-Haus.**

Quelle: *Fink+Jocher*; vgl. <https://fink-jocher.de/projekte/neckarbogen-heilbronn> [05.11.2019].

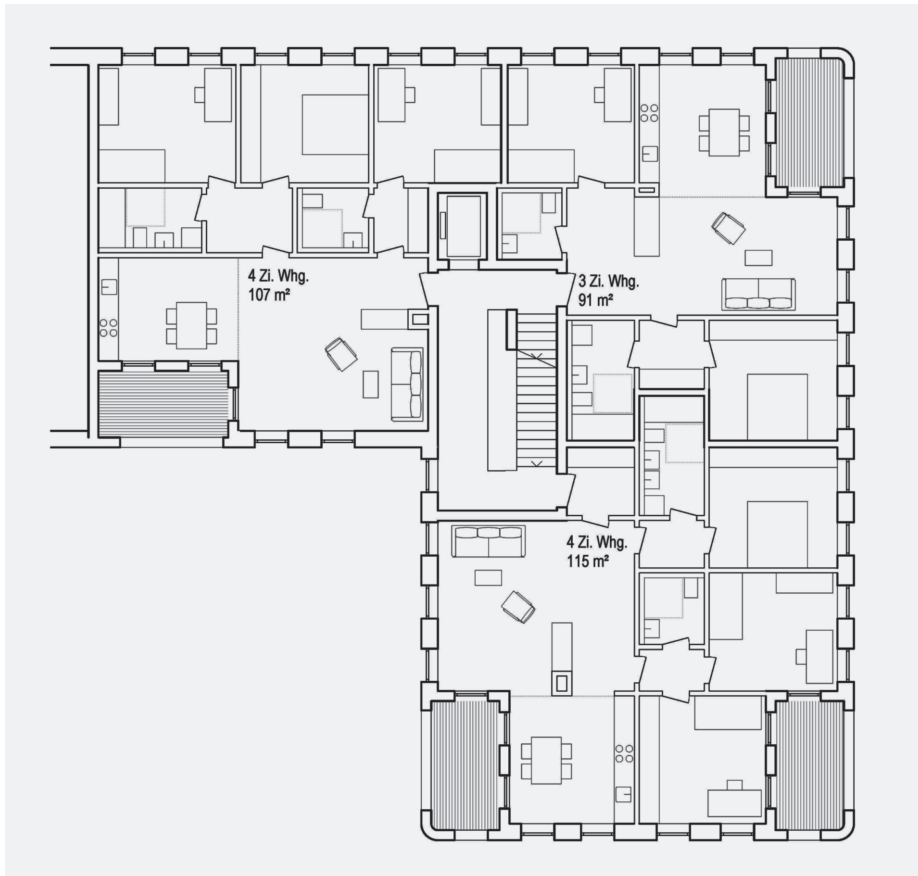
menkatalog mit allen erforderlichen Maßangaben entwickelt.<sup>5</sup> Das Interesse am Thema und dem Modellkonzept war von Anfang an groß. Bereits auf der BAU 2013 konnten mit einem eigenen großen Messestand erste Zwischenergebnisse präsentiert werden. Das darauffolgende Medienecho war beachtlich und hält weiterhin an.<sup>6</sup> Anfragen kommen auch aus China, einem Land, das in seinem Altersaufbau bald eine ähnliche Entwicklung wie hierzulande nehmen wird.

Konkret umgesetzt wurde das Ready-Konzept etwa in dem durch unser Büro (Fink+Jocher) realisierten Holz-Hybrid Haus im Quartier Neckarbogen auf der Bundesgartenschau 2019 in Heilbronn. Hier konnte größtmögliche Energieeffektivität mit maximaler Raumflexibilität kombiniert werden. Die positiven Eigenschaften beider Baustoffe (Holz und Beton) wie Wärmedämmung, Schallschutz, Sicherheit wurden in der hier gewählten Verbundkonstruktion optimiert.

Der Grundriss des ersten Obergeschosses verdeutlicht beispielhaft die bautechnische Umsetzung des Konzeptes: Es handelt sich um eine Skelettbauweise

5 Vgl. als Überblick [www.readyhome.de/downloads/01/01\\_kompakt.pdf](http://www.readyhome.de/downloads/01/01_kompakt.pdf) [05.11.2019].

6 Vgl. etwa [www.dbz.de/artikel/dbz\\_All\\_ready\\_Planen\\_fuer\\_das\\_Altwerden\\_von\\_Anfang\\_an\\_eine\\_Stuecke\\_LEhttp\\_2062814.html](http://www.dbz.de/artikel/dbz_All_ready_Planen_fuer_das_Altwerden_von_Anfang_an_eine_Stuecke_LEhttp_2062814.html); [www.deutsche-handwerks-zeitung.de/man-sollte-die-standards-ueberdenken/150/3094/286120](http://www.deutsche-handwerks-zeitung.de/man-sollte-die-standards-ueberdenken/150/3094/286120); [www.detail.de/artikel/ready-wohnungen-fuer-jede-lebensphase-29459](http://www.detail.de/artikel/ready-wohnungen-fuer-jede-lebensphase-29459).



**Abb. 4: Grundriss Holz Hybrid Haus Heilbronn.**

1. Obergeschoss; Quelle: *Fink+Jocher*, Oktober 2019.

mit tragenden Außenwänden (integrierten Stützen) und Innenstützen mit einem tragenden Treppenraum. Die Mittelbereiche (Sanitärzonen mit nichttragenden Wänden) sind deshalb flexibel anpassbar (ready).

*Freuen wir uns auf das alt werden!*

*In der richtigen Wohnung...*

## **Die Wohnungsfrage: Neuer Wein in alten Schläuchen?**

Gerhard Polt, der bayrische Kabarettist, entgegnete einmal auf die Frage, welche Hobbies er denn habe, nur lakonisch: „Ach wissen‘S, ich wohn‘ gern.“ Mit diesem Bedürfnis steht er sicherlich nicht allein, wenngleich es die wenigsten so freimütig eingestehen. Denn die ominösen ‚eigenen vier Wände‘ sind sakrosankt; sie stehen für das unantastbare Innere, das Refugium eines Jeden. Die Wohnung ist einer der ganz wenigen Bereiche, in denen wir eigene Ordnungs- und Wertvorstellungen realisieren, eine uns adäquat erscheinende Lebensform finden, uns selbst verwirklichen können. Zugleich aber ist das Wohnen auch eine eminent ökonomische Angelegenheit – was schon ein banaler Referenzwert belegt: Etwa die Hälfte ihres Privatvermögens haben die Deutschen in Immobilien angelegt.

Gleichwohl bleibt es natürlich ein Problem, dass ‚eigene vier Wände‘ überhaupt zur Verfügung stehen. Denn die Versorgung mit Wohnungen stellt einen Bereich des modernen Lebens dar, in dem trotz vieler Anstrengungen noch immer – oder schon wieder – Defizite zu verzeichnen sind. In den Ballungsräumen und den Universitätsstädten explodieren die Immobilienpreise ebenso wie die Mieten. Bezahlbarer Wohnraum wird verzweifelt gesucht – schon lange von Armen, Alten, Alleinerziehenden, Studierenden, vielerorts zunehmend auch von Menschen mit mittleren Einkommen. Wachsende Teile der Gesellschaft haben erhebliche Schwierigkeiten, sich am Wohnungsmarkt zu versorgen. Während das Luxuswohnen und der urbane Eigenheimbau für die Besserverdienenden boomten, wurden für den Neubau günstiger Mietwohnungen kaum Anreize geschaffen. Auch der anhaltende, durch die Wirtschafts- und Finanzkrise ausgelöste Run auf das „Beton-gold“ hat einiges dazu beigetragen, die Preise für Miete und Eigentum in die Höhe zu treiben.

Implizit kommt durch diese Situationsbeschreibung zum Ausdruck, dass erstens das, was an Wohnungen hierzulande vorhanden ist, entweder nicht ausreicht oder den Anforderungen nicht genügt (oder beides). Und dass zweitens die Art und Weise, wie gebaut wird – freundlich gesagt – verbesserungsfähig ist.

Wie auch immer: Die meisten Menschen sind auf der Suche nach bestimmten Lebensqualitäten – Wohnraumgröße, unmittelbarer Gartenbezug, Spielmöglich-

keiten in „sicherer Nähe“ usw. – und sie richten ihr Verhalten nicht zuletzt danach, wo sie dieses Angebot – mit für sie tragbaren Konditionen – bekommen. Die meisten Wohnungssuchenden müssen sich in der Regel den Verhältnissen anpassen und in teureren Städten entweder ihre Ansprüche an den Wohnraum (Größe, Lage, Qualität) herunterschrauben oder eine höhere Mietbelastungsquote in Kauf nehmen. Oder ins Umland ziehen.

Da an dieser Stelle der Komplexität und den unzähligen Wechselwirkungen des Themas ‚Wohnungsbau in der Stadt‘ nicht erschöpfend nachgegangen werden kann,<sup>1</sup> soll es im Folgenden um einige Schlaglichter gehen – und zwar in Form von fünf Thesen oder Forderungen:

### **1. Das Wohnen und der Wohnungsbau müssen nicht neu erfunden werden**

Mit großer Sicherheit werden die Wohnhäuser der Zukunft vernetzt und in sich ‚mobil‘ sein, wird die Einbeziehung modernster Informations- und Kommunikationstechniken schon deswegen unabdingbar, weil das ‚Arbeiten‘ von zuhause aus zunimmt. Die Wohnwelt aber muss dafür nicht neu erfunden werden. Ohnehin hat das Haus gegenüber öffentlichen Dienstleistungen immer wieder erstaunlichste Integrationsleistungen vollbracht. Die wichtigste war vielleicht die Privatisierung des WC, das lange noch ein externes Reglement auf der Etage erforderte. Auch die öffentlichen Wasch-, Bade- und Saunaanstanen sind längst in der Wohnung privatisiert. Und sie hat auch die Eigenküche gegen alle rationalistischen Vorschläge verteidigt, mit enormem technischem Aufwand sogar ausgebaut. Warum sollten bei dieser ‚Absorbtionsfähigkeit‘ der Wohnung nun deren Grundfesten ins Wanken geraten, wenn seit zwanzig Jahren Techniker und Marktstrategen sich mit dem ‚Smart House‘<sup>2</sup> beschäftigen? Ein high-tech-Regelmechanismus, die intelligente Vernetzung von Zentralheizung über Waschmaschine, Rollläden, Dusche bis Kaffeekocher, ist als künftige Grundausstattung durchaus denkbar – als eine Art Intranet für das eigene Haus –, ohne dass deswegen das tradierte Wohnmuster selbst in Frage gestellt wird. Die grundsätzlichen Ansprüche an das Wohnen bleiben, nur verfeinern sie sich gegebenenfalls. Sie finden ihre Bestätigung, indem sie sich technischer Innovationen bedienen.

1 Vgl. hierzu ausführlicher etwa R. Kaltenbrunner/P. Jakubowski, *Die Stadt der Zukunft: Wie wir leben wollen*, Berlin 2018.

2 An dieser Stelle soll auch auf eine problematische Kehrseite dieser Entwicklung hingewiesen werden: Die Wohnung wurde im bürgerlichen Zeitalter zum intimen, privaten, rechtlich besonders geschützten Bereich. Dass „Smart Houses“ nicht allein Komfortsteigerungen ermöglichen, sondern auch tendenziell schrankenlose Überwachung, zeigen ja nicht allein die aktuellen Entwicklungen in China.

## **2. Für eine gewisse Neutralität und Revidierbarkeit sorgen**

Aller individuellen Zueignung zum Trotz: Beim Wohnungsbau geht es in der Regel nicht um singuläre Architekturen. Ich will hier nur auf etwas hinweisen, was das Prinzip des Fachwerks<sup>3</sup> erfüllt hat: nämlich ein zeittypisches, allgemein verständliches und akzeptiertes Ordnungsprinzip darzustellen, das den Rahmen und Maßstab individueller Selbstverwirklichung bildet. Stichwort ‚Neutralität‘: Diese mag auf den ersten Blick den immer wieder geäußerten Bedürfnissen der Menschen nach konkreten, figürlichen, gutverständlichen architektonischen und städtebaulichen Zeichen, nach Vertrautheit, Wärme und Gefühl widersprechen. Doch gerade indem sie sich der unmittelbaren sinnlichen Aneignung entzieht, befreit sie das Bauen von der Einengung einer besonderen Aussage für eine besondere Kundschaft in einem besonderen historischen Augenblick. Dieser Aspekt lässt sich auch auf der Ebene der einzelnen Wohnung illustrieren: Die nicht determinierten Räume von Gründerzeitwohnungen mit ihren mehrfachen Erschließungen bieten fraglos mehr als die – auf die vermeintlichen Gebrauchsmuster der Kleinfamilie abzielenden – Grundrisse des modernen Wohnungsbaus. Man könnte die unsinnige Trennung von Raum- und Erschließungssystem aufheben und die Ödnis von Fluren mittels Durchgangstüren vermeiden. Wohnküchen mögen die Platzverschwendung von Esszimmern ersparen; die Außengrenzen könnte man geschickt mit Loggien und Dachterrassen perforieren usw.

## **3. Baugruppen oder sonstige Gemeinschaftsmodelle fördern**

Weil man nicht immer auf die Segnung von oben warten sollte, ist jede Form der Eigeninitiative zu begrüßen. Wie etwa die Baugruppe, die mittlerweile landauf, landab populär wird. Richtig jung ist der Typus solcher Baugemeinschaften zwar nicht, aber es hat fast zwanzig Jahre gedauert, bis er nicht nur als alternativer Weg zur Wohnung, sondern auch als Instrument der Stadtentwicklung begriffen wurde. Baugemeinschaften haben m.E. ein erhebliches *surplus* gegenüber der traditionellen Immobilienwirtschaft. Denn in der Regel bauen sie mit eigenem, sorgfältig verwaltetem Geld, und mit einem Bewusstsein für soziale Bindung. Allerdings brauchen sie die Begleitung durch kommunale Steuerungsinstrumente (wie beispielsweise das Münchner Modell der „sozialgerechten Bodennutzung“ oder die Praxis in Zürich, eigenes Bauland nur an Baugenossenschaften abzugeben und in der Realisierung nachdrücklich auf Qualität zu achten).

3 Grundsätzlich stellt das Fachwerk nicht nur eine bestimmte Art und Weise des Bauens dar, sondern gewissermaßen auch ein Denkmodell.

#### **4. Räume öffentlich machen.**

Es geht nie um die Wohnung allein. Mag sie auch noch so schön, passend, funktional oder bezahlbar sein. Denn das Wohnumfeld ist eine ganz entscheidende Kategorie – und der öffentliche Raum stellt ein unverzichtbares Komplementär zu Wohnung und Haus dar. Doch die aktuellen Beschwörungen des öffentlichen Raums sind zunächst einmal idealistisch-normative Setzungen, die in der Regel aus theoretischen Überlegungen der Profession resultieren und nicht unbedingt mit dem praktischen Alltagsverhalten der Menschen übereinstimmen. Gleichwohl ist Gestaltung von zentraler Bedeutung. Nun gehen viele Kommentatoren und Städtebauer von einer im Kern unveränderten Natur des Menschen aus, die nach den immer gleichen Plätzen verlangt. Und dass wir uns auf italienischen Plätzen wohlfühlen scheinen, gilt ihnen als genügender Beweis, dass der formale Nachbau dieser Plätze zu einem funktionierenden öffentlichen Leben führe. Doch die Piazza genannten Ödflächen in den Neubaugebieten zeigen, dass es so einfach nicht ist. Öffentliche Räume entstehen durch Nutzungen. Deshalb stellt sich die Frage, welche Nutzungen werden durch bestimmte Planungen, Infrastrukturen und Bauten erzeugt? Und welche Nutzungen lassen andere – andersgeartete – Räume zu? Entscheidend ist, wie ein Raum genutzt und empfunden wird. Es braucht also unterschiedene Anstrengungen, an bestimmten Orten gewissermaßen eine „gefühlte Öffentlichkeit“ zu entwickeln. Doch das ist etwas anderes als eine ästhetisch ansprechende Architektur, und es ist auch nicht gleichzusetzen mit gestalterisch hochwertigen öffentlichen Räumen. Auch ein *de jure* privater Raum kann höchst urbane Gefühle erzeugen. Aber er müsste der Öffentlichkeit entsprechend „angeboten“ werden.

#### **5. Eine gewisse Kleinteiligkeit gewährleisten.**

Beim Wohnungsbau liegt ein Grundproblem schon in der Frage der Größenordnung, oder andersherum, in der städtebaulichen Körnung. Wenn wir unter Stadt urbane Vielfalt und Lebendigkeit verstehen, dann braucht sie eine gewisse Kleinteiligkeit. Genau die aber spielt in den Strategien der Immobilienwirtschaft keine oder doch nur eine geringe Rolle. Mehr noch: Kleinteiligkeit wird von Investoren zumeist als kontraproduktiv wahrgenommen. Und dieser Trend ist nur schwer zu durchbrechen. Betriebswirtschaftlich handelt es sich um die Nutzung positiver Skaleneffekte, um Strategien der Kostenminderung, die bei der Projektierung größerer Gebäudekomplexe zu erzielen sind. Diese Mechanismen bilden sich in der Struktur und im Bild der Städte ab. Das Problem liegt in der ‚Anlage‘ – jenem baulichen Format, das Gebäude, Freiraum und Erschließung gleichsam zu einer Betriebsein-

heit zusammenfasst. Hier blühen Monokulturen aller Art, hier wird Homogenität zur Beschränkung.

Kleinteilig strukturierte Gebiete hingegen, von öffentlichen Räumen durchzogen, sind im Unterschied dazu entwicklungsfähig. In einer Stadt, die über eine feine Körnung und ein feinmaschiges öffentliches Wegenetz verfügt, ist für ständige Veränderung gesorgt: Es entstehen kulturelle und ökonomische Konzentrationen aller Art; sie wandern, verändern sich und verschwinden, während an einem anderen Ort etwas auftaucht, von dem wir noch gar nicht wissen konnten.

Um aus diesem Problembereich herauszukommen, bräuchte es vielleicht so etwas wie die Mischkalkulation in vielen Shopping Malls, die einem Blumenladen oder Frisörsalon – zur Arrondierung des Angebots – günstigere Konditionen einräumen. Kann man ein solches Prinzip auch gleichsam ins Öffentliche heben?

Der ehemalige tschechische Präsident Vaclav Havel fragte sich einmal, was passieren würde, wenn man Ökonomen die Aufgabe übertrüge, die Arbeit eines Sinfonieorchesters zu optimieren. Seine Antwort: Wahrscheinlich würden sie in Beethovens Konzerten alle Pausen streichen. Denn man könne die Musiker nicht dafür bezahlen, dass sie *nicht* spielen. Doch heute scheinen nicht nur die Wirtschaftswissenschaftler vom Leitbild des *homo oeconomicus* förmlich besessen – und für das Verstehen menschlicher Handlungen geradezu blind. Für die Zukunft des Wohnungsbaus heißt das: Man muss Ökonomie und Humanismus neu austarieren.

Gewiss ist die zeitnahe Schaffung preisgünstigen Wohnraums unabdingbar. Dennoch muss auf zwei Aspekte hingewiesen werden, die keinesfalls aus dem Blick geraten dürfen. Zum einen sollte man nicht bereit sein, für die zweifellos benötigten Quantitäten sämtliche Qualitäten des Wohn- und Siedlungsbaus in den Wind zu schießen. Zum anderen muss Wohnungsbau als Instrument der Stadtteil- und Quartiersentwicklung verstanden und konzipiert werden. Auch wenn der Druck groß ist, darf man jetzt keine reine Mengendebatte führen. Das Wohnungsproblem ist mittlerweile vielerorts so virulent, dass wir über die Produktionsbedingungen von Architektur neu nachdenken müssen.

# AUTORINNEN / AUTOREN

## **Prof. em. Dr. Harald Bodenschatz**

1995-2011 Universitätsprofessor für Planungs- und Architektursoziologie an der TU Berlin, jetzt assoziierter Professor des Center for Metropolitan Studies an der TU Berlin und Angehöriger des Bauhaus-Instituts für Geschichte und Theorie der Architektur und der Planung an der Bauhaus-Universität Weimar; Mitherausgeber der Zeitschrift Forum Stadt.

## **Michael Bräuer**

1963 bis 1969 Studium der Architektur an der Hochschule für Architektur und Bauwesen Weimar (heute Bauhaus-Universität), 1969 bis 1989 Mitarbeiter, Abteilungsleiter und Chefarchitekt des Büros für Stadtplanung beim Rat der Stadt Rostock; 1990 erster und letzter Staatssekretär für Raumordnung, Städtebau und Architektur in den beiden DDR-Regierungen der Wendezeit; seit 1991 freiberuflich als Architekt und Stadtplaner in Rostock; ehrenamtlich bei DASL, BDA, Akademie der Künste Berlin u. a. aktiv; diverse Auszeichnungen; Ehrenvorsitzender der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz.

## **Prof. Dr. Susanne Dürr**

Architekturstudium an der Universität Karlsruhe und University of Bath; Mitarbeit bei A. und P. Smithson/London und BW Renzo Piano/Genua; wiss. Mitarbeiterin an den Universitäten Stuttgart, Karlsruhe und am European Institute for Energy Research/Karlsruhe; seit 2000 Gutachten, Preisgerichte, Forschungen und Veröffentlichungen mit Schwerpunkten zur sozialen, klimagerechten Stadt und zu Themen des gemeinschaftsorientierten Wohnens; seit 2007 Professorin für Architektur der Hochschule Karlsruhe, seit 2018 Vizepräsidentin der Architektenkammer Baden-Württemberg

## **Prof. em Dr. Tilman Harlander**

Studium der Soziologie, Volkswirtschaftslehre und Politikwissenschaften an der LMU München und der FU Berlin; 1972 wiss. Mitarbeiter, Akademischer Oberrat und Privatdozent am Lehrstuhl für Planungstheorie der RWTH Aachen; 1978 Promotion und 1994 Habilitation; 1989-1997 Vorsitz im Aufsichtsrat der städtischen Aachener Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft; 1997-2011 Professor für Architektur- und Wohnsoziologie an der Universität Stuttgart; seit Emeritierung freiberuflich publizistisch und beratend tätig sowie Mitglied zahlreicher Architektur- und Städtebaujurs. 2017 Berufung in die Unabhängige Historikerkommission des Bundesinnenministeriums „Bauen und Planen im Nationalsozialismus. Voraussetzungen, Institutionen, Wirkungen“ und seit 2018 Leiter des Fachforums Politik und Gesellschaft der IBA Region Stuttgart 2027; Mitherausgeber der Zeitschrift Forum Stadt.

## **Dr. Bernd Hunger**

Studium an der Hochschule für Architektur und Bauwesen Weimar (HAB); 1978-1986 Assistent am Lehrstuhl für Stadtsoziologie der HAB; 1987-1990 Abteilungsleiter am Institut für Städtebau und Architektur der Bauakademie der DDR; 1991-2007 Leiter und Inhaber der Stadtbüro Hunger, Stadtforschung und -planung; seit 1999 Referent für Wohnungs- und Städtebau, Forschung und Entwicklung beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.; Mitglied der DASL und Vorsitzender des „Kompetenzzentrum Großsiedlungen Berlin“ e. V.

**Prof. em. Dr. Ing. Thomas Jocher**

Studium der Architektur an der TU München; 1984 Akad. Rat am Institut Städtebau und Regionalplanung der TU München; 1991 Promotion; ab 1997 Professor an der Universität Stuttgart und Direktor des Instituts Wohnen und Entwerfen; Auslandsaufenthalte an der Tongji University, Shanghai und der University Berkeley, USA; Mitglied u. a. der DASL, beim BDA, Deutschen Werkbund und im wiss. Beirat des BBSR; mehrere Architekturauszeichnungen mit dem Büro Fink+Jocher, u. a. Zukunft Wohnen Preis; Jurymitglied bei vielen Architekturwettbewerben, davon etwa 80 als Vorsitzender.

**Dr. - Ing. Robert Kaltenbrunner**

Architekt und Stadtplaner; 1992-1999 Projektleiter für städtebauliche Großvorhaben in der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr (Berlin). Seit 2000 Leiter der Abteilung „Bauen, Wohnen, Architektur“ des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung in Bonn und Berlin; Mitglied des Wissenschaftlichen Kuratoriums und der Redaktion von Forum Stadt.

**Rainer Nagel**

Architekt und Stadtplaner; derzeit Vorsitzender der Bundesstiftung Baukultur; ab 1986 in verschiedenen Funktionen auf Bezirks- und Senats-ebene für die Stadt Hamburg tätig, zuletzt ab 1998 in der Geschäftsleitung der HafenCity Hamburg GmbH; 2005 Abteilungsleiter in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin für die Bereiche Stadtentwicklung, Stadt- und Freiraumplanung; Lehrbeauftragter an der TU Berlin im Bereich Urban Design und Mitglied der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung sowie außerordentliches Mitglied des Bundes Deutscher Architekten.

**Dipl.-Ing. Hans-Georg Sigel**

2000-2004 Studium an der Hochschule Nürtingen im Fachbereich Stadtplanung, danach Vertiefungsstudium an der Universität Kassel im Fachbereich Architektur, Stadt- und Landschaftsplanung sowie Begleitstudium Umweltrecht im Fachbereich Wirtschaftswissenschaften; 2006-2008 Angestellter der URBA-Architektenpartnerschaft in Stuttgart und 2008-2010 Regierungsbaureferendar beim Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg mit dem Abschluss Regierungsbaumeister; seit 2010 Stadtbaumeister der Großen Kreisstadt Nördlingen

**Tim von Winning**

Studium der Architektur und Stadtplanung an der Universität Stuttgart und zweijähriges Referendariat an der Obersten Baubehörde in München (Fachgebiet Städtebau); 2001 Sachgebietsleiter für Projektentwicklung der Stadt Ulm, dabei u. a. Projektleitung für die „Neue Mitte Ulm“, der Rückgewinnung eines Stadtraums durch Rückbau eines großen innerstädtischen Straßenzugs; 2005-2007 Leitung der Stadtplanung in Erlangen; 2007 bis 2015 Leiter der Fachbereiche Stadtplanung, Projektentwicklung, städtische Liegenschaften und Verkehrsplanung in Tübingen; seit Juni 2015 Baubürgermeister der Stadt Ulm.

**Dr. Jürgen Zieger**

1973-1980 Studium der Architektur an der FH Aachen und der Stadt- und Regionalplanung an der Universität Oldenburg. Dissertation 1986, danach Stadtplaner in Singen/Hohentwiel, Stadtbaumeister in Oberkochen und Erster Bürgermeister der Stadt Neckarsulm. Seit 1988 Oberbürgermeister der Stadt Esslingen am Neckar und Erster Vorsitzender des Forum Stadt – Netzwerk historischer Städte e. V.

## BESPRECHUNGEN

WERNER MICHAEL SCHWARZ/GEORG SPITALER/ELKE WIKIDAL (Hrsg.), *Das Rote Wien 1919-1934; Ideen, Debatten, Praxis; Katalog der 416. Sonderausstellung des Wien Museums MUSA vom 14.04.2019-19.01.2020, Basel: Birkhäuser 2019, zahlr. Abb., 470 Seiten, 39,- €.*

Seit das Wohnungsangebot in größeren Städten immer knapper wird und die Mieten und Verkaufspreise ins Astronomische steigen, wird darüber debattiert, wie man „bezahlbares Wohnen“ wieder ermöglichen könne. Nachdem man in den 1980er Jahren den „Wohnungsmarkt“ dem freien Markt überließ und Staat und Kommunen sich weitestgehend aus der Verantwortung dafür verabschiedeten (Verkauf von landeseigenen Wohnungen und ganzer Wohnungsbaugesellschaften mit ihren Beständen), hat sich eine neue Lage durch Zuzug vor allem in die größeren Städte ergeben, der auch durch eine Nachfrage nach besonders preisgünstigen Wohnungen verbunden ist. Jetzt ist guter Rat teuer, denn die Strukturen, die den sozialen Wohnungsbau bis dahin ermöglichten, gibt es nicht mehr. In der Politik werden deshalb unterschiedliche Positionen vertreten, die nach wie vor von den Selbstregulierungskräften des Marktes ausgehen bis hin zu (Wieder-)Gründungen kommunaler Wohnungsbaugesellschaften reichen. Dabei ist es sicher nicht falsch, auch einmal in den Rückspiegel zu schauen, wie man derartige Probleme, die ja nicht neu sind, schon vor hundert Jahren gelöst hat.

Nicht zufällig in diesem Jahr und mit Stolz schaut man in Wien auf eine hundertjährige Erfolgsgeschichte: Nicht weniger als die Hälfte aller Wohnungen im Stadtgebiet sind noch heute im Eigentum der Stadt oder von Genossenschaften, 62% der Wiener\*innen leben darin, nicht nur Minderbemittelte, sondern auch Angehörige des Mittelstands. In einer groß angelegten Ausstellung erinnert das Wien Museum an die nach Ende des



Ersten Weltkriegs und der damit verbundenen erheblichen Zunahme der Bevölkerung entwickelte Wohnungspolitik. Ausstellung und der opulente Katalog beleuchten nicht nur die Gedankenwelt des österreichischen „Kommunalsozialismus“, sondern auch die Finanz- und Frauenpolitik, die sozialpolitischen Programme für Fürsorge und Bildung, Aspekte der Kunst und Kommunikation u.a. Für Architekt\*innen ist natürlich der Teil über „Architektur, Infrastruktur, Wohnen“ von besonderem Interesse. Denn damals entstand eine Architektur – die anders als die vielen lapidaren Zeilenhaussiedlungen in Deutschland – noch heute groß kommunikative Qualitäten besitzt und von beispielhafter architektonischer Qualität ist.

Zu erinnern ist an die berühmten nach Karl Marx oder Karl Seitz benannten Höfe. Es werden aber auch die Widerstände und das gewaltsame Ende in den Jahren nach 1934 dokumentiert: Bis 1941 wurden zahlreiche Wohnungen durch die Vertreibung jüdischer Mieter freigezogen, lediglich 2.000 Wohnungen für „arische“ Bewohner neu geschaffen. Der Wert der Aufarbeitung der Wiener Wohnungsbaupolitik als Erfolgsmodell besteht über das historiografische Interesse hinaus sicher auch darin, die Diskussion darüber anzuregen, welcher Weg denn der Richtige für die

Lösung der Wohnungsprobleme auch in Deutschland sei. In Wien ist man nach wie vor der einheitlichen Meinung, dass Wohnen ein durch staatliche und kommunale Politik durchzusetzendes Menschenrecht sei und nicht allein dem Markt überlassen werden dürfe. Die zahlreichen, bestens fundierten Aufsätze machen aber auch einen Aspekt deutlich: „Bezahlbares Wohnen“ wird sicher nicht allein aus der Senkung der Baukosten, Minderung von Standards oder Veränderung der Bauvorschriften erreichbar sein (warum sollten die Investoren die Kostensenkung bei fortwährendem Wohnungsmangel an die Nutzer weiterreichen?). Wichtiger scheint es – und das macht das Beispiel Wien so spannend –, Wohnungspolitik nicht isoliert zu betrachten, sondern als eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe zu verstehen und daraus Konzepte für morgen zu entwickeln.

Ergänzend hinzuweisen ist auf eine 2014 erschienene Veröffentlichung von Eva Blau: „Rotes Wien: Architektur 1919-1934; Stadt-Raum-Politik“. Diese hat stärker als der besprochene Katalog den baulich-räumlichen Aspekt im Fokus. Beide Bücher ergänzen sich auf ideale Weise. Die Ausstellung ist noch bis Januar 2020 zu besuchen.

*Kiel, Dieter J. Mehlhorn*

**RALF DORN**, *Der Architekt und Stadtplaner Rudolf Hillebrecht. Kontinuitäten und Brüche in der deutschen Planungsgeschichte im 20. Jahrhundert (Hannoversche Studien. Schriftenreihe des Stadtarchivs Hannover, Band 16)*, Berlin: Gebr. Mann Verlag 2017, zahlr. Abb., 496 S., 99,- €.

Endlich liegt nun die Biographie eines der bedeutendsten und einflussreichsten deutschen Stadtplaners der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg vor. Auf fast 500 Seiten breitet Ralf Dorn, durch diverse Publikationen zur Stadtbaugeschichte Hannovers gut ausgewiesen, in seiner Habilitationsschrift bei Werner Durth, Leben und Werk

von Rudolf Hillebrecht (1910-1999) facettenreich aus. Er beginnt mit Herkunft, Ausbildung, beruflichen Anfängen, ersten beruflichen Tätigkeiten und seiner Berufung zum Stadtbaurat in Hannover 1948, die den weiteren Lebensweg Hillebrechts prägten. Es folgen Kapitel über die Aufbaujahre („Das Wunder von Hannover“), Konsolidierung und neue Herausforderungen bis zum Ende seiner Amtszeit 1975. Reisetätigkeiten und internationale Kontakte, Mitarbeit in Verbänden und Gremien und eine Bewertung beschließen den Band. Eine Kurzbiographie, ein (beeindruckendes) Schriftenverzeichnis von Hillebrecht mit über 400 Publikationen, Quellen und Literatur sowie ein Personenregister runden den Band ab. Dorn greift dabei auf eine breite Literaturlage und vor allem auf Quellenmaterial und den Nachlass und Handakten von Hillebrecht im Stadtarchiv Hannover zurück.

Nach Studium in Berlin und Hamburg suchte Hillebrecht nach Diplom 1933 in turbulenten Zeiten nach einem beruflichen Einstieg. Er arbeitete danach u.a. mit Walter Gropius und absolvierte noch eine Ausbildung zum Regierungsbauführer. Der Hamburger Stadtplaner Fritz Schumacher (1869-1947), den er 1944 persönlich kennenlernte, war sein erklärtes Vorbild. Prägend für Hillebrecht sollte allerdings die Arbeit im Büro Konstanty Gutschow (1902-1978) werden, der in der „Führerstadt Hamburg“ den Wettbewerb für die Neugestaltung 1937 gewonnen hatte. Mit seinem Organisationstalent stieg Hillebrecht schnell zum Büroleiter mit Vertretungsvollmacht für Gutschow auf. Am 1. Mai 1937 traten nach Lockerung der Aufnahmesperre Hillebrecht und Gutschow beide in die NSDAP ein. Mit Kriegsbeginn traten die planerischen Arbeiten in den Hintergrund und Hillebrecht übernahm die Abteilung Technischer Einsatz im Amt für kriegswichtigen Einsatz. Nach der „Operation Gomorrha“ und der Zerstörung Hamburg 1943 ging es vor allem um Aufräumarbeiten und Ersatzwohnraumbeschaffung. Die letzte große Aufgabe aus der NS-Zeit stand mit dem Arbeitsstab zum Wiederaufbau bombenzerstörter Städte (1943-1945) an. Nur ausgewählte Mitarbeiter wurden unter Leitung von Albert Speer für diese Arbeit herangezogen. Hillebrecht

sollte nach Kriegsende im Rahmen seines Entnazifizierungsverfahrens erklären, er hätte als „Bauorganisator“ und nicht als „Nazi“ gewirkt. Seine Arbeit sei kein Parteidienst sondern selbstverständliche Pflichterfüllung gewesen (S. 97). Damit wird wiederum der beliebte Mythos des unpolitischen Architekten und Stadtplaners bedient.

Nach weiteren beruflichen Zwischenstationen wird Hillebrecht 1948 einstimmig zum Stadtbaurat in Hannover für zwölf Jahre gewählt. Hillebrecht etablierte freiwillige Aufbaugemeinschaften und setzte entschädigungslose Grundstücksabtretungen durch. Er entwickelte ein Programm für die CONSTRUCTA Bauausstellung 1951, legte großen Wert auf Internationalität und organisierte ein denkwürdiges Treffen der verfeindeten Lager der Architekten und Planer mit ihren kontroversen Auffassungen. Wohnungsbau, aufgelockerte und gegliederte Bebauungen (Kreuzkirchenviertel) standen neben der Verkehrsplanung („autogerechte Stadt“) im Zentrum der neuen Aufgaben. Hannover sei die „einzige Stadt der Bundesrepublik mit einem System von Stadtautobahnen“ war im SPIEGEL 23/1959 mit Hillebrecht auf dem Titelbild zu lesen. Neue Aufgaben wie Regionalplanung für den Großraum Hannover folgten, die in dem Regionalstadtkonzept münden sollten. Kooperation über kommunale Grenzen wurde mit dem Bau von Großwohnsiedlungen wie „Auf der Horst“ – in den 1970er Jahren dann eine Problemsiedlung – erprobt.

In den 1970er Jahren stellten sich mit der Tertiärisierung der Innenstädte neue Herausforderungen. Hillebrecht fand bei dem Ökonomen Jean Fourastié und seiner Sektoretheorie einen Schlüssel zur Erklärung des langfristigen Rückgangs der Bedeutung der Landwirtschaft und der Industrie gegenüber dem Anwachsen des „tertiären Sektors“, der allerdings nicht direkt in planerische Konzepte umgesetzt werden konnte. Auch sollte sich die Einrichtung von Fußgängerzonen als zweischneidiges Schwert erweisen. Die (vielfach überdimensionierten) Großprojekte wie das Ihme- und Kröpckezentrum und die vielbeschriebene Bahnhofsstraße mit der Passerelle (Nikide-Saint-Phalle-Promenade) entpuppten sich als problematische Lösungen.



Unermüdlich wirkte Hillebrecht für Fachverbände wie den BDA, die Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung, den Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung sowie den Deutschen Städtetag, immer bemüht internationale fachliche Kontakte nach dem Zweiten Weltkrieg wieder zu beleben. Gezielt suchte er auf Reisen nach neuen Erfahrungen und Eindrücken. So kehrte er von einer USA-Reise 1952 mit einem Gewichtsverlust von 15 kg zurück, da er im Lande des Automobils die US-Großstädte zu Fuß zu erkunden suchte. Der Deutsche Städtetag gab 1975 einen Band unter dem Titel „Städtebau als Herausforderung“ mit ausgewählten Schriften von Hillebrecht heraus. Sein Bemühen um Verwissenschaftlichung der Stadtplanung wird an dem dort veröffentlichten (und in der Stadtbauwelt unter anderem Titel wiederveröffentlichten Beitrag) „Von Ebenezer Howard zu Jane Jacobs. Oder war alles falsch?“ deutlich. Offen für neue Anregungen entdeckte Hillebrecht Jane Jacobs‘ späteren Klassiker „The Death and Life of Great American Cities“ und gab ihn an seinen perfekt englisch-sprechenden Mitarbeiter Klaus Müller-Ibold für eine Rezension weiter, der dann die deutsche Ausgabe folgen sollte. Hillebrecht argumentierte gegen konservativ-großstadtfeindliche Strömungen der Nachkriegszeit und fand in den Schriften von Jacobs hilfreiche Argumente für Dichte, Diversität und Nutzungsmischung, später als Urbanität gekennzeichnet. Im überdurchschnittlich diskussionsfreundlichen Jahr 1967 war auch die Pla-

nungskritikerin Jane Jacobs zur CONSTRUCTA nach Hannover eingeladen worden. Nicht zuletzt mag Hillebrechts „kompetente“ Führung zu dem positiven Urteil von Jacobs über die Planungen in Hannover beigetragen haben.

„Ein Leben für Hannover“ war 2010 der Titel einer Festschrift zur Wiederkehr seines 100. Geburtstagstags. Wenn Hillebrecht selbst nach seinen Bombenkriegserfahrungen in Hamburg 1943 von „wirklich seelischen Erschütterungen“ (S. 142) nach einem Besuch in Hannover spricht, spiegelt das seine besondere Verbundenheit mit seiner Heimatstadt. Arbeitsangebote als Stadtbaurat von Berlin oder Bausenator in Hamburg lehnte Hillebrecht ab. Kontinuitäten und Brüche von planerischen Leitbildern und Biographien sowie Seilschaften werden von Dorn exemplarisch am Beispiel von Hillebrecht und Gutschow illustriert. Letzterer, Chefplaner in Hamburg bis 1945 mit Bürochef Hillebrecht, wird nach Kriegsende von Hillebrecht zum Auftragnehmer und Berater degradiert.

Hillebrecht würde heute als „Workaholic“, als Manager mit Dickköpfigkeit und Hang zur Perfektion bezeichnet werden. Er sollte fast alle relevanten Ehrungen und Auszeichnungen erhalten, die für seine Profession zu vergeben waren. Gerd Albers (1919-2015), Nestor der deutschen Stadtplanung, hatte 1970 an Hillebrecht geschrieben: „denn Sie sind nun einmal – ohne daß sie es darauf angelegt hätten – menschlich und fachlich meine Orientierungsmarke und (wenn Sie das nicht für zu arrogant halten) der einzige, den ich neidlos als mir überlegen anerkenne“ (S. 11). Diese Biographie schließt mit umfangreichen Verweisen und Quellenangaben eine Forschungslücke zur Geschichte der Stadtplanung in der BRD nach 1945 und wenige Redundanzen schmälern nicht den Wert des lesenswerten Bandes.

*Hamburg, Dirk Schubert*

**CHRISTOPH METZGER, *Neuroarchitektur*, Berlin: Jovis Verlag 2018, ca. 160 farbige Abb., 224 Seiten, 29,80 €**

Es ist entweder eine Binsenweisheit oder *wish-full thinking*, dass die von Menschen geschaffenen Umgebungen und Strukturen einen grenzenlosen und sinnfreien ‚natürlichen‘ Raum in individuelle Orte verwandeln mit spezieller kultureller Geschichte und Bedeutung. Auch der Schriftsteller Joseph Brodsky war ganz dezidiert dieser Auffassung: „Es scheint, als reagiere der Raum – in dem Bewusstsein, der Zeit unterlegen zu sein – mit der einzigen Eigenschaft, die der Zeit fehlt: mit Schönheit.“

Dieser Faden wird nun erneut aufgenommen und auf eine eigenwillige Art weitergestrickt. Das denkwürdige Buch des in Braunschweig lehrenden Musik- und Kunstwissenschaftlers Christoph Metzger widmet sich der „Neuroarchitektur“. Hinter diesem (erratischen) Begriff verbirgt sich eine neue wissenschaftliche Richtung, basierend auf der Erkenntnis, dass wir auf stimulierende Räume und anspruchsvolle Umgebungen lebensnotwendig angewiesen sind. Implizit sucht er den Anschluss an den Terminus Neurourbanistik, unter dem seit einiger Zeit das Wechselspiel zwischen gebauter und sozialer Umwelt einerseits und psychischem Befinden, Emotion, Verhalten und Gedanken andererseits untersucht wird. Tatsächlich: In welchem Raum wir uns bewegen, hat erheblichen Einfluss auf Klang, Akustik, Lichtempfinden und unsere Orientierung – was freilich nicht nur für ältere und behinderte Menschen wichtig ist. „Gute Räume“ fördern und bewahren nachweislich geistige und motorische Fähigkeiten.

Weniger avanciert gesprochen geht es dabei um so etwas wie „Stimmung“, „Aura“ oder „Atmosphäre“: Also um etwas, das sich im Zwischenraum von architektonischer Objektwelt (was aus dem Arrangement der Dinge strahlt) und subjektivem Raumerlebnis (dem Reflex von Stimmungen und Affekten) konstituiert. Metzger hat den Anspruch, die „multisensorischen“ Wirkungen architektonischer Objekte und städtischer Räume nicht nur zu erforschen, sondern sie gleichsam zur Sprache zu bringen. Es versteht sich freilich von

selbst, dass das etwas Unabgeschlossenes bleiben muss, dass schnelle Gewissheiten nicht zu haben sind. Eben weil es in der Wahrnehmung und Erfahrung von Orten und architektonischen Objekten nicht allein um objektive Tatbestände geht (nicht um ein ‚An sich‘), sondern um deren Wirkungsweisen für das Subjekt (um das ‚Für sich‘).

Solche Beobachtungen sind nicht voraussetzungslos. In seinem – mittlerweile zum Klassiker avancierten – Buch ‚Atmosphäre‘ hat der Philosoph Gernot Böhme 1995 festgehalten, dass (räumliche) Wahrnehmung zwei Seiten hat: „Auf der einen Seite die Umgebung, die eine Stimmungsqualität ausstrahlt, auf der anderen Seite ich, indem ich in meiner Befindlichkeit an dieser Stimmung teilhabe und darin gewahre, dass ich jetzt hier bin.“ Die Atmosphäre ist auf eine unbestimmte Art in den Raum ergossen. Nachgegangen werden kann ihr nur, indem sie erfahren wird. Man muss sich ihr aussetzen und affektiv von ihr betroffen sein. Beispielsweise mag in einem Raum eine gewisse heitere oder eine bedrückende Stimmung herrschen; diese muss nun aber keineswegs ‚subjektiv‘ sein, sondern wird in der Regel als quasi objektiv äußerlich erlebt. Im Böhme’schen Sinn wäre Atmosphäre – und im Metzger’schen Sinne die Neuroarchitektur – so etwas wie ein gemeinsamer Zustand des Ichs und seiner Umwelt.

Doch das gilt nur situativ. Denn ‚Wirklichkeit‘ ist immer bloß ein Ausschnitt, und sie ist stets mit Eigen- und Fremdpräsenzen verbunden. Um auf die Rolle der Architektur zurück zu kommen: Abstrakte Schönheit und kühle Rationalität herzustellen war, zumindest implizit, eine Absicht der klassischen Moderne; ein Vorsatz jedoch, der sich mit den Grundbedürfnissen des Menschen nicht recht zu vertragen scheint. In der dünnen Höhenluft ästhetischer Sphären hält es der Normalbürger nicht lange aus. Atmosphäre ist schon deshalb ein zentraler Begriff, weil er diesbezüglich ein Defizit benennt. Denn es sind nicht ideale Proportionsverhältnisse wie der Goldene Schnitt und nicht der metrische, euklidische Raum, die den Menschen anrühren. Es ist der Ort mit seinen Beziehungen und seiner Aura, der alle Sinne anspricht. Es ist die akustische Atmosphäre, die Stimmung des Lichts, der Farbe und der Materialien mit ihren

sinnlichen Qualitäten, die zum Anfassen, Anfühlen animieren. Ähnlich verhält es sich in der nächsthöheren Raumkategorie; es heißt ja nicht zu Unrecht, die öffentlichen Räume formen das Gedächtnis der Stadt. Hinter dieser poetischen Formulierung verbirgt sich ein über die Jahrhunderte ausgebildetes westliches Stadtverständnis, das von der Prägekraft von Raumfiguren auf stadtesellschaftliche Wirklichkeit ausgeht.

Wenn es Gebäuden gelingt, Momente auszulösen, an die sich eigene Erfahrungen, Erinnerungen, Einfälle heften können, ist das fast immer ein Gewinn. Damit adressiert „Neuroarchitektur“ fraglos ein grundlegendes Thema. Doch wenn man das Buch einer kritischen Würdigung unterzieht, muss man feststellen, dass es nicht hält, was es, mit wissenschaftlichem Pathos, verspricht. Vielmehr ist es hier eher um eine architekturgeschichtliche und -theoretische Arbeit zu tun, die jene Positionen oder Projekte als Ausgangspunkt nimmt, „deren Sorge dem Wohl des Menschen in der Gemeinschaft gilt“. Konkret geht es dann um hinlänglich bekannte Bauten namhafter Architekten (wie Alvar Aalto, Philip Johnson, Hermann Muthesius, James Stirling, Frank Lloyd Wright oder Peter Zumthor), wobei der modus operandi meist in einer Gegenüberstellung von organischen und funktional(istisch)en Gebäuden besteht. Beeindruckt zeigt sich der Autor insbesondere vom Werk des japanischen Baumeisters Sou Fujimoto, der seine Entwürfe auf die Bedürfnisse der Bewohner ausrichtet, gleichwohl eine klare architektonische Formsprache bevorzugt; etwa beim Zentrum für Psychiatrische Rehabilitation von Kindern in Hokkaido – ein Ensemble kleinerer kubischer Bauten, die aufgelockert nach Raumfunktion zusammengruppiert wurden.

Die einzelnen Kapitel sind so vielversprechend wie nichtssagend überschrieben: Organische und Anthropologische Architektur, Mobilität, oder auch: Heimat. Sie vermögen es nicht, Ordnung in den weitgefächerten Diskursraum zu bringen und aufzuschlüsseln, was „Neuroarchitektur“ tatsächlich ist, worin ihre Potentiale – und Grenzen – liegen. Die Interpretation verbleibt im Ungefähren: „Es sind die Bilderwelten des Menschen am

Tag und während der Nacht, die Aufschlüsse über die Qualität von Architektur bieten und Quelle der Wissenschaft und der späteren Praxis werden.“ Mit etwas goodwill kann man hier vielleicht von „künstlerischer Forschung“ sprechen, die anschaulich, assoziativ und atmosphärisch machen will, was abstrahierender Akademismus unter sich begräbt. Weniger gnädig, wird mit dem schillernden Begriff nur „alter Wein in neuen Schläuchen“ transportiert.

Bonn/Berlin, Robert Kaltenbrunner,

**CLEMENS RENKER**, *Das neue Dorf. Gestalten, um zu überleben – vier Handlungsfelder zum Erhalt dörflicher Gemeinden*, Wiesbaden: Verlag Springer Gabler 2018, 178 S., 19,99 €.

Die Schwärmerei für die Natur, so meinte einmal Bertolt Brecht, käme von der Unbewohnbarkeit der Städte. Allen aktuellen Schwarmstädten zum Trotz hat sich daran offenbar nichts Wesentliches geändert. Mögen 60 Prozent der Menschen in Deutschland auch halbwegs urban wohnen, so sind sie doch häufig geprägt von einer Sehnsucht nach dem Leben auf dem Land. Wenn die Kioske sind voll mit Zeitschriften wie *Mein Schönes Land*, *Hörzu Heimat* und *LandLust*, dem populärsten Idyllmagazin, dann geht es offenbar um Projektionen, um Wunschbilder.

Denn tatsächlich ist die Situation in vielen Landstrichen eher prekär. Scheinbar hilflos stehen die in Deutschland zu 4.600 Gemeinden zusammengefassten früheren Dörfer dem Megatrend der Urbanisierung gegenüber. Vielerorts gibt es ein negatives Demografie- und Wegzug-Saldo. Der Bäcker verschwindet, die Gaststätten auch. Vereine suchen Nachwuchs, aber die Zugezogenen im Neubaugebiet sind alle berufstätig. Gleichzeitig werden die Menschen im Ortskern älter und hilfsbedürftiger. Auch sozialpsychologisch ist es nicht einfach: Wer eine Stunde oder zwei zum Zahnarzt fahren muss oder eine halbe Stunde zum nächsten



Supermarkt, wer seine Kinder um sechs Uhr morgens zum Schulbus schickt und sich abends vom Teenagersohn anhören muss, das Dorfleben sei öde, der kann sich schon abgehängt fühlen. Zumindest sehen das viele Dorfbewohner so. Prognosen zufolge sollen im Jahre 2050 nur noch 16% der Deutschen auf dem Lande leben.

Bleibt uns also nur, den Verlust der Dörfer zu beklagen und den Triumph der Städte zu feiern? Mitnichten, sagt Clemens Renker. Der Marketingexperte hat nun ein Buch verfasst, in dem er die, wie er es nennt, „disruptiven Herausforderungen“ aufs Korn nimmt und Antworten darauf sucht. Die herkömmlichen Entscheidungs- und Handlungslogiken der Kommunalparlamente und der zugehörigen Ämter hätten ihre Wirkungskraft verloren, die traditionellen Denk- und Verhaltensweisen vieler Bürger seien erschüttert. Und sie stünden vor einer Art „Innovator’s Dilemma“: Sie verstärken womöglich den Einsatz ihrer (bislang) bewährten Kräfte, stünden hinterher oftmals dennoch mit leeren Händen da. Denn ihre Lösungen – mit den angewandten Methoden der Betriebswirtschaftslehre, der Raumplanung und der regionalen Strukturpolitik – passten nicht mehr zur heutigen Aufgabenstellung. Renker will hier neue Handlungsanweisungen geben: Wie können sich Dörfer im Wettbewerb mit Städten wirkungsvoll positionieren? Welchen Menschen bieten Dörfer welche vorteilhafteren Leistungen und Lebensqualitäten? Anhand dessen will er Entwicklungsperspektiven für vitale ländliche Räume umreißen, die eine Vielzahl von Funktio-

nen für die gesamte Gesellschaft zu erfüllen im Stande sind.

Renker ist es erklärtermaßen darum zu tun, neue Chancen zu erkennen und damit das „Erfolgsmodell Dorf“ zu revitalisieren. Nicht nur sensibilisiert er für ein gesellschaftlich wichtiges, aber unterbelichtetes Thema – er will auch motivieren. Dabei hat er durchaus Recht mit seiner Prämisse, dass es nicht lediglich um „Hardware“ gehen kann, wenn man einen Ausgleich zwischen Stadt und Land anstrebt. Eine ausgewogene Ausstattung mit Infrastruktur als Maßstab für gleichwertige Lebensumstände zu nehmen, reicht nicht aus, um Menschen in die Fläche zu locken. Auf einen Autobahnanschluss oder die flächendeckende Ausstattung mit schnellem Internet zu vertrauen, wird nicht genügen, um den ländlichen Raum attraktiv zu gestalten. Vielmehr gilt es, in überzeugender Weise an der „Software“ anzusetzen, bevor nur wieder die eingefahrenen Muster repliziert werden. „Unser Dorf soll schöner werden“ hieß eine Initiative, die zur festen Redewendung geworden ist. Doch heute geht es weniger um Fassaden als ums soziale Miteinander. Zumal hinter all den Strukturen, die gegenwärtig in den ländlichen Raum übertragen werden, organisatorische Setzungen stehen, die sehr schwer zu verändern sind.

ÖPNV, Beschulung, medizinische Grundversorgung sind in rechtliche, politische und soziale Verpflichtungen eingebunden, aus denen sie nicht einfach herausgelöst werden können. Insoweit fehlt es den üblichen Programmen zur „Dorferneuerung“ wohl tatsächlich an Inspiration.

Allein, die hat auch der Autor nicht recht zu bieten. Dazu bleibt sein Rezept zu sehr im Standardrepertoire des Werbefachmanns gefangen: Ein bisschen „Malling“, dann „Core Attraction“ schaffen, und, wenn noch ein Bürgermeister als veritabler „Change-Manager“ dazukommt, dann werden die „Digital Citoyens“ schnell lokal und das (Smart)Village global. Renkers Vorschläge – oft banal, aber stets hochtrabend verkauft – bieten leider eher *wishfull thinking* als reale Problemlösung. „Das neue Dorf als neue Heimat, als Verortung und Basislager in der globalisierten Welt und der Weltökonomie erscheint für viele Menschen wieder erstrebenswert. Und das ist auch machbar: mit effektiven Driving Actors, mit der dörflichen Schwarmintelligenz aus Macht-, Fach- und Prozesspromotoren, mit Systematik und Rationalität sowie mit realisierbaren Utopien als leitenden Gedanken.“ Wenn’s doch bloß so einfach wäre!

*Bonn/Berlin, Robert Kaltenbrunner*



# GERADLINIGKEIT, VON UNS GERETTET.

Revolutionäre Ideen können sich auch in der Architektur widerspiegeln – ein Beispiel hierfür ist das sogenannte Bauhaus. Die Deutsche Stiftung Denkmalschutz setzt sich darum auch für den Erhalt zahlreicher Meisterwerke der Bauhaus-Schule ein.



Bildnachweis: © Florian Monheim – Bildarchiv Monheim

**Wir erhalten Einzigartiges.  
Mit Ihrer Hilfe!**

Spendenkonto  
IBAN: DE71 500 400 500 400 500 400  
BIC: COBA DE FF XXX, Commerzbank AG  
[www.denkmalschutz.de](http://www.denkmalschutz.de)



**DEUTSCHE STIFTUNG  
DENKMALSCHUTZ**

**Wir bauen auf Kultur.**





Vierteljahresschrift  
für Stadtgeschichte, Stadtsoziologie,  
Denkmalpflege und Stadtentwicklung



46. Jahrgang  
**2019**

Inhaltsverzeichnis  
46. Jahrgang 2019

Herausgegeben von Forum Stadt -  
Netzwerk historischer Städte e.V.

in Verbindung mit Harald Bodenschatz,  
Tilman Harlander, Johann Jessen,  
Elisabeth Merk, Jürgen Reulecke,  
und Jürgen Zieger

Forum Stadt  
Verlag

ISSN 2192-8924



## Vierteljahresschrift für Stadtgeschichte, Stadtsoziologie, Denkmalpflege und Stadtentwicklung

Herausgegeben vom »Forum Stadt – Netzwerk historische Städte« e.V. in Verbindung mit Harald Bodenschatz, Tilman Harlander, Johann Jessen, Elisabeth Merk, Jürgen Reulecke und Jürgen Zieger

### **Redaktionskollegium:**

*Hans Schultheiß* (Chefredakteur)

*Simone Cutui* (Lektorat)

*Prof. Dr. Dietrich Denecke*, Universität Göttingen,  
Geographisches Institut

*Prof. Dr. Andreas Gestrich*, London,  
Deutsches Historisches Institut

*Dr. Theresia Gürtler Berger*, Luzern,  
Ressort Denkmalpflege und Kulturgüterschutz

*Dr. Robert Kaltenbrunner*, Bonn und Berlin,  
Bundesinst. für Bau-, Stadt- und Raumforschung

*Prof. Dr. Hans-Rudolf Meier*, Bauhaus-Universität  
Weimar, Denkmalpflege und Baugeschichte

*Prof. Dr. Klaus Jan Philipp*, Universität Stuttgart,  
Institut für Architekturgeschichte

*Dr. habil. Olaf Schnur*, Berlin, vhw Bundesverband  
für Wohnen und Stadtentwicklung

*Prof. Dr.-Ing. Barbara Schönig*, Bauhaus-Universität  
Weimar, Fakultät Architektur und Urbanistik

*Prof. Dr. Dieter Schott*, TU Darmstadt,  
Institut für Geschichte

*Prof. Dr.-Ing. Christina Simon-Philipp*, Hochschule  
für Technik Stuttgart, Fakultät Architektur

### **Redaktionelle Zuschriften**

und Besprechungsexemplare werden an die  
Redaktionsadresse erbeten:

Forum Stadt  
Postfach 100355  
73728 Esslingen  
Email: [hans.schultheiss@email.de](mailto:hans.schultheiss@email.de)  
Website: [www.forum-stadt.eu](http://www.forum-stadt.eu)

Die Zeitschrift Forum Stadt ist zugleich Mitglieder-  
zeitschrift des ca. 110 Städte umfassenden  
»Forum Stadt – Netzwerk historische Städte e.V.«

### **Erscheinungsweise:**

jährlich 4 Hefte zu je mind. 88 Seiten.

### **Bezugsbedingungen:**

Jahresabonnement EUR 92,- Einzelheft EUR 25,-  
Vorzugspreis für Studierende EUR 64,-  
jeweils zzgl. Versandkosten.

Ein Abonnement gilt, falls nicht befristet bestellt,  
zur Fortsetzung bis auf Widerruf. Kündigungen  
des Abonnements können nur zum Ablauf eines  
Jahres erfolgen und müssen bis zum 15. November  
des laufenden Jahres beim Vertrieb, Verlag oder  
der Redaktion eingegangen sein.

### **Vertrieb:**

Südost Service GmbH  
Am Steinfeld 4, D - 94065 Waldkirchen  
Fax +49 (0) 8581-9605-754  
E-mail: [info@suedost-service.de](mailto:info@suedost-service.de)

### **Verlag:**

Forum Stadt Verlag (FStV)  
Ecklenstraße 32, 70184 Stuttgart  
E-mail: [forumstadtverlag@email.de](mailto:forumstadtverlag@email.de)

Mit Namen gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbeding-  
t die Meinung der Redaktion wieder. Redaktion und  
Verlag haften nicht für unverlangt eingesandte Manu-  
skripte. Die der Redaktion angebotenen Originalbeiträge  
dürfen nicht gleichzeitig in anderen Publikationen veröf-  
fentlicht werden. Mit der Annahme zur Veröffentlichung  
überträgt der Autor dem »Forum Stadt – Netzwerk histo-  
rischer Städte« e.V. und dem Verlag das ausschließliche  
Verlagsrecht für die Zeit bis zum Ablauf des Urheber-  
rechts. Eingeschlossen sind insbesondere auch das Recht  
zur Herstellung elektronischer Versionen und zur Ein-  
speicherung in Datenbanken sowie das Recht zu deren  
Vervielfältigung online und offline. Alle in dieser Zeit-  
schrift veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich ge-  
schützt. Kein Teil der Zeitschrift darf außerhalb der engen  
Grenzen des Urheberrechts ohne schriftliche Genehmi-  
gung in irgendeiner Form reproduziert oder in eine von  
Maschinen, insbesondere von Datenverarbeitungsanla-  
gen verwendbare Sprache übertragen werden.

Druck: Griebisch & Rochol Druck, Hamm

© 2019 Forum Stadt e.V., Esslingen  
Printed in Germany / ISSN 2192 - 8924



Bis zum 37. Jahrgang 2010 erschien die »Vier-  
teljahresschrift für Stadtgeschichte, Stadt-  
soziologie, Denkmalpflege und Stadtentwick-  
lung« unter dem Obertitel »Die alte Stadt«.

## Inhaltsverzeichnis 2019

### **SCHWERPUNKTHEFTE**

#### **PRAXISFELD HISTORISCHE STÄDTE: ENTWICKELN – KOOPERIEREN – UMSETZEN**

Heft 2/2019, hrsg. von *Hathumar Drost und Johann Jessen* ..... 99 ff.

#### **NEUE WOHNUNGSFRAGE: WOHNBAUEN IN KLEIN- UND MITTELSTÄDTEN**

Heft 4/2019, hrsg. von *Harald Bodenschatz und Tilman Harlander* ..... 307 ff.

### **ABHANDLUNGEN**

#### *Bauer, Iris Johanna*

Konflikte um den Abriss historischer Kirchen. Auseinandersetzungen in  
der deutsch-deutschen Systemkonkurrenz am Beispiel der Städte  
Leipzig und Bremen (1950-1968) ..... 265

#### *Bodenschatz, Harald*

Abbruch und Erhalt. 150 Jahre Planungsgeschichte der europäischen Altstadt... 113

#### *Bräuer, Michael*

Neues Wohnen in Klein- und Mittelstädten der östlichen Bundesländer ..... 371

#### *Drost, Hathumar*

Praxisfeld Europäische Stadt ..... 105

#### *Dürr, Susanne*

Wohnvielfalt – Neue Wohnkonzepte und Bauträgerformen ..... 391

#### *Harlander, Tilman*

Bezahlbarer und bedarfsgerechter Wohnbau.  
Herausforderungen (auch) für Klein- und Mittelstädte ..... 323

#### *Harzenetter, Markus/Hitthaler, Anna*

Stadtentwicklungsdynamik und baukulturelles Erbe aus der Perspektive  
der städtebaulichen Denkmalpflege ..... 134

#### *Höhmnn, Mark/Zehner, Klaus*

Innenstadtquartiere als Orte sozio-ökonomischen Wandels und  
Schauplätze von Konflikten. Das Beispiel des Belgischen Viertels in Köln ..... 47

#### *Hunger, Bernd*

Großsiedlungen im ländlichen Raum der neuen Länder ..... 381

<i>Irsigler, Franz</i>	
Außenseiter in der Stadt in historischer Perspektive .....	211
<i>Jessen, Johann / Willnauer, Isabelle</i>	
Kleine Städte mit großen Siedlungen. Probleme und Herausforderungen .....	229
<i>Jocher, Thomas</i>	
ready – vorbereitet für altersgerechtes Wohnen .....	401
<i>Kaltenbrunner, Robert</i>	
Die Wohnungsfrage: Neuer Wein in alten Schläuchen? .....	407
<i>Köhren, Leonie</i>	
Ein Hochhaus als Markenzeichen für die Messe Frankfurt und zur Vergewisserung der eigenen städtischen Geschichte. Das Torhaus von O. M. Ungers .....	249
<i>Mönninger, Michael</i>	
Zu wahr, um schön zu sein. Über die Faszination des Devianten, Deformierten und Hässlichen in der Architektur der Nachkriegsmoderne .....	3
<i>Nagel, Rainer</i>	
Wohnbaukultur in Stadt <i>und</i> Land .....	313
<i>Pietrus, Ellen</i>	
Denkmalpflege im Wachstumsboom. Das Beispiel Stuttgarter Innenstadt.....	171
<i>Reuther, Iris</i>	
Die Stadt entwickeln und weiterbauen. Konzeptioneller Städtebau und baukulturelles Erbe in Bremen .....	151
<i>Rodenstein, Marianne</i>	
Erinnerungspolitik auf dem Boden der Stadt: Paulskirche, Goethehaus, Neue Altstadt und das Gedächtnis des jüdischen Schicksals in Frankfurt am Main .....	27
<i>Sigel, Hans-Georg</i>	
Sicherung und Weiterentwicklung des historischen Bau- und Wohnungsbestandes in Nördlingen .....	339
<i>von Winning, Tim</i>	
Vom Wohnraum zum Lebensraum. Quartiere müssen mehr können als Wohnen .....	361
<i>Zieger, Jürgen</i>	
Esslingen – Integrierte Wohnraumversorgung in einer Wachstumsregion .....	351

**AUTORINNEN / AUTOREN**..... 79, 198, 280, 412

**FORUM**

*Bodenschatz, Harald / Geisenhof, Johannes*  
In memoriam Friedrich Mielke (1921-2018)  
Denkmalpfleger, Universitätsprofessor, Treppenforscher ..... 65

*Harlander, Tilman / Jessen, Johann / Zieger, Jürgen*  
Kurznotiz „Rechte Räume“ ..... 293

*Jessen, Johann*  
Laudatio Otto-Borst-Preis 2019 ..... 288

*Koch, Angela*  
Integrierte Entwicklung im Denkmalbestand. Die Arbeitsgemeinschaft  
Historische Stadt- und Ortskerne in NRW als Akteur der Denkmalpflege ..... 189

*Luser, Hansjörg*  
Das Internationale Städteforum in Graz – ISG.  
Ein Netzwerk für Baukultur verbindet Vergangenheit und Zukunft ..... 184

*Mucha, Claudia*  
Im Kern einzigartig – Arbeitsgemeinschaft Städte mit historischen  
Stadtkernen des Landes Brandenburg ..... 193

*Tank, Hannes*  
Überlagerung von Verkehrsflächen und Verkehrsanlagen.  
Ein wichtiger Baustein für die Europäische Stadt ..... 281

*Teodorovici, Dan*  
In memoriam Sherban Cantacuzino (1924-2018)  
Englischer Denkmalschützer und Architekturhistoriker ..... 76

**BESPRECHUNGEN**

**BODENSCHATZ, HARALD / BRAKE, KLAUS** (Hrsg.), 100 Jahre Groß-Berlin,  
Bd. 1: Wohnungsfrage und Stadtentwicklungen (*Daniela Zupan*) ..... 83

**CONFURIUS, GERRIT**, Architektur und Geistesgeschichte. Der intellektuelle  
Ort der europäischen Baukunst (*Robert Kaltenbrunner*) ..... 91

**RENKER CLEMENS**, Das neue Dorf. Gestalten um zu überleben. Vier  
Handlungsfelder zum Erhalt dörflicher Gemeinden (*Robert Kaltenbrunner*) ... 419

**DORN, RALF**, Der Architekt und Stadtplaner Rudolf Hillebrecht.  
Kontinuitäten und Brüche in der deutschen Planungsgeschichte  
im 20. Jahrhundert (*Dirk Schubert*) ..... 415

FREY, KATIA / PEROTTI, ELEANA, Theoretikerinnen des Städtebaus. Texte und Projekte für die Stadt ( <i>Karoline Brombach</i> ) .....	93
FREYTAG, ANNETTE mit Fotografien von GEORG AERNI und CHRISTIAN VOGT, Dieter Kienast: Stadt und Landschaft lesbar machen ( <i>Dietrich Denecke</i> ) .....	88
GROSSBÖLTING, THOMAS / SCHMIDT, RÜDIGER, Offene Türen. Wohnen und Leben in der Dresdner Neustadt ( <i>Daniela Zupan</i> ) .....	205
HOFFMANN-AXTHELM, DIETER, Hochhaus und Gemeinschaft. Zur Erbschaft der Moderne ( <i>Robert Kaltenbrunner</i> ) .....	199
METZGER, CHRISTOPH, Neuroarchitektur ( <i>Robert Kaltenbrunner</i> ) .....	417
RENZ, KERSTIN, Testfall der Moderne. Diskurs und Transfer im Schulbau der 1950er Jahre ( <i>Martina Hilligardt</i> ) .....	297
SCHWARZ, WERNER MICHAEL/SPITALER, GEORG/WIKIDAL, ELKE (Hrsg.), Das Rote Wien 1919-1934; Ideen, Debatten, Praxis ( <i>Dieter J. Mehlhorn</i> ) .....	414
SELBACH, VERONIKA/ZEHNER, KLAUS (Hrsg.), London – Geographie einer Global City ( <i>János Brenner</i> ) .....	80
SPYCHER, ERNST, Bauten für die Bildung. Basler Schulhausbauten von 1845 bis 2015 im schweizerischen und internationalen Kontext ( <i>Karoline Brombach</i> ) .....	300
STARKE, GÜNTER, Offene Türen. Wohnen und Leben in der Dresdner Neustadt 1982 bis 1996 ( <i>János Brenner</i> ) .....	200
SULZER, JÜRIG/DESAX, MARTINA (Hrsg.), Stadtwerdung der Agglomeration. Die Suche nach einer neuen urbanen Qualität. Synthese des Nationalen Forschungsprogramms „Neue Urbane Qualität“ ( <i>János Brenner</i> ) .....	294
TALBOT, FRANZ JOSEF /BEDNORZ, ACHIM, Die Bonner Südstadt ( <i>Valentin Hammerschmidt</i> ) .....	203
TIMPENER, EVELIEN, Diplomatische Strategien der Reichsstadt Augsburg. Eine Studie zur Bewältigung regionaler Konflikte im 15. Jahrhundert ( <i>Immo Eberl</i> ) .....	95
VÖGTLE, FABIAN (Hrsg.), Bunker und Bomben. Jena und das Gedenken an den Luftkrieg ( <i>Winfried Mönch</i> ) .....	303



