



QUALITÄT IM WOHNUNGSBAU

Dokumentation der Fachtagung im Deutschen

Architektur Museum

BAUSTEIN

4/07



BAUSTEIN 4/07





Inhalt

VORWORT	5
EINFÜHRUNG	
Edwin Schwarz Initiative im Wohnungsbau	6
BESTANDSAUFNAHME UND PERSPEKTIVEN – TEIL I IM DAM	
Armin Hentschel Was ist Wohnqualität? – Antworten der Nutzer	10
Ingeborg Flagge Was ist Wohnqualität – Antworten der Architektur	20
BESTANDSAUFNAHME UND PERSPEKTIVEN – TEIL II VOR ORT	
Wohnungsbau in Frankfurt am Main Eine bewohnerkommentierte architektonisch-städtebauliche Rundfahrt	26
PODIUMSGESPRÄCHE	
1. Qualitätsvolles Wohnen in der Stadt – Stadtrand und innerstädtische Lagen	44
2. Wohnqualität im Bestand – Gründerzeit und 50er-Jahre-Siedlungen	49
ERTRÄGE UND AUSBLICK	
Mehr Qualität für den Wohnungsbau in Frankfurt am Main	54
AUTOREN	62
IMPRESSUM	63

Vorwort

Worin besteht aus Sicht der verschiedenen Beteiligten - vor allem auch der Nutzer - gute Qualität? Wie kann die Stadt Frankfurt am Main gemeinsam mit Architekten, Investoren, Bauherren und Nutzern die Qualität des Frankfurter Wohnungsbaus durch Neubau und Umbau verbessern? Diese und weitere Fragestellungen waren Thema der Fachtagung „Qualität im Wohnungsbau“, die im Juni 2005 in Frankfurt veranstaltet wurde. In Zusammenarbeit mit dem Deutschen Architektur Museum (DAM) und dem Bund Deutscher Architekten (BDA) hat das Dezernat Planung eine Initiative über Qualitätsmaßstäbe innerstädtischen Wohnens angeregt, um mit der Kompetenz von Architekten, Bauherren, Fachbehörden und Nutzern gleichermaßen eine nachhaltige Verbesserung des Wohnungsbaus einzuleiten. Die Ergebnisse sind in der vorliegenden Broschüre dokumentiert.

In den vergangenen zwei Jahren hat sich der Dialog über städtische Wohnbaukultur auch im Blickfeld der Öffentlichkeit etabliert. In Frankfurt hat sich die Stadt mit dem Beschluss der wohnungspolitischen Leitlinien explizit für eine Qualitätsoffensive Wohnungsbau und Wohnen und den Ausbau und die Schaffung vielfältiger stadtspezifischer Qualitäten entschieden. Das Thema der Fachtagung hat im Gründungsjahr der Bundesstiftung Baukultur an Aktualität gewonnen. So hat sich der Förderverein Bundesstiftung Baukultur e.V. zum Ziel gesetzt, in einer Netzwerkkampagne die Zukunft des Wohnens in Deutschland öffentlich zu thematisieren.

Wir sehen die Veröffentlichung der Frankfurter Tagungsergebnisse als einen Diskussionsbeitrag hierzu.

Dieter von Lüpke
Leiter des Stadtplanungsamtes
Frankfurt am Main

Initiative Qualität im Wohnungsbau

Edwin Schwarz

Begrüßung und Einführung

Die heutige Veranstaltung ist der erste Schritt zur Initiative Qualität im Wohnungsbau.

Wir haben ein breites Fachpublikum um einen Dialog darüber gebeten, wie wir gemeinsam Qualität im Frankfurter Wohnungsbau verbessern können: An den richtigen Stellen, mit den richtigen Zielen und mit den dafür angemessenen Instrumenten. Es freut mich persönlich, dass die Resonanz auf diesen Aufruf so überwältigend ausgefallen ist. Wir hätten diesen Raum zweimal füllen können und mussten bedauerlicherweise vielen Anfragern absagen.

Diese Veranstaltung wäre ohne die Unterstützung unserer Sponsoren nicht zustande gekommen. Ich möchte mich herzlich bedanken bei

- der ABG Frankfurt Holding,
- der Bouwfonds Rhein-Main GmbH
- der Frank Heimbau Main-Taunus GmbH,
- der GWH Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft mbH Hessen,
- der Nassauischen Heimstätte
- der Wilma Wohnen Süd GmbH.

Ihre Firmen, die uns auf städtischer Seite als engagierte und sachkundige Partner vertraut sind, bekunden damit Ihr Interesse an einer qualitätvollen Entwicklung des Wohnungsbaus in unserer Stadt. Dafür mein herzliches Dankeschön und auf weitere gute Zusammenarbeit.

Warum die Initiative?

Die Reaktion auf das Programm zeigt mir, dass wir die richtige Frage gestellt haben. Es zeigt mir auch, dass Sie die Offenheit goutieren, mit der wir das Qualitätsproblem ansprechen, das in anderen Städten erst angefasst wird, seitdem dort der Wohnungsleerstand dauerhaft hoch ist und anwächst.

Leerstandsprobleme am Wohnungsmarkt hat Frankfurt dank seiner Wirtschaftskraft, Attraktivität und Vitalität nicht. Der Anlass unserer Initiative ist vielmehr ein Problem, das wir mit den wachsenden und den schrumpfenden Städten in Deutschland gleichermaßen teilen. Es stammt aus der Nachkriegszeit, die sozusagen ihre langen Schatten auf uns wirft. Nach dem Krieg war die Bekämpfung der „Wohnungsnot“ Thema Nr. 1 und sie ist es

lange geblieben. Ich setze in Klammern dazu: Das existenzielle Ausmaß dieser Not verbietet es eigentlich, den Begriff auf den Wohnungsmangel zu übertragen, den wir heute in Frankfurt haben.

Aus diesem Grund stand in allen deutschen Städten, ganz besonders im kriegszerstörten Frankfurt, die Grundversorgung im Vordergrund. Jeder Bewohner sollte – wie es der Stadtbaurat Ernst May schon 1929 verkündet hatte – seine „Ration Wohnung in möglichst vollkommener Weise“ zur Verfügung gestellt bekommen. Aufgrund der drastischen Mangellage herrschte am Wohnungsmarkt aber dieselbe Devise, die wir als Nachkriegskinder in unseren Familien kennen gelernt haben: „Es wird gegessen, was auf den Tisch kommt.“ So wurden in Frankfurt allein in den zehn Jahren zwischen 1950 und 1960 100.000 Wohnungen gebaut. In den darauf folgenden Jahren 1961-1970 waren es immerhin noch 35.140 Wohnungen, 1970-1980 41.390 Wohnungen aber in den 20 Jahren zwischen 1980 und 2000 nur noch rund 35.500 Wohnungen.

Diese Haltung ist heute nicht mehr angemessen. Eine meiner Fragen an diese Veranstaltung lautet, ob wir als Planer und Bauleute die wohlmeinend autoritäre Haltung: Wir wissen, was gut für Euch ist! - schon korrigiert haben und ob wir sie hinreichend korrigiert haben. Wir haben deshalb das Institut für soziale Stadtentwicklung e.V. damit beauftragt, fallbezogen zu untersuchen, ob und wie sich das Wohnungsangebot von den Bedürfnissen der Bewohner entfernt hat. Ich bin gespannt auf die Antworten und ich bin gespannt darauf, ob und vor allem wie die Architekten – die hier so zahlreich versammelt sind – bereit sind, sich dem – wie ich meine – überfälligen Dialog mit dem Nutzer zu stellen. Dieser Dialog ist ein wichtiger Bestandteil unserer Initiative. Denn auf einem Wohnungsmarkt, der nach wie vor so eng ist wie der Frankfurter, bekommen Sie alleine durch Marktbeobachtung wenig zuverlässige Informationen dazu, was Nutzer wirklich wollen. Denn die müssen nach wie vor nehmen, was da ist.

Warum stellt sich die Frage nach der Qualität heute anders, wenn nicht gar neu?

Selbstverständlich sind wir nicht die Ersten und auch nicht die Einzigen, die über Qualität nachdenken. Ich negiere nicht die Leistungen einer Architektengeneration, die in den 20er Jahren versucht hat, aus begrenzten Mitteln und bei kleinen Wohnungen ein Maximum an Grundrissqualität zu holen. Im Massenwohnungsbau – und das gilt ganz besonders für Frankfurt – haben wir ja beim Wiederaufbau auf Programme zurück gegriffen, die in den 20er Jahren vorformuliert und erprobt worden sind. Wir haben gut daran getan, denn es waren international anerkannte Leistungen deutscher Fachleute. Aber es wurden dabei standardisierte und konfektionierte Normalwohnungen für eine nivellierte Mittelschicht gebaut. Die wissenschaftlichen Vorarbeiten am Wohnungsgrundriss, die das Bauhaus geleistet hat, haben uns dabei geholfen. Die Ergebnisse sind heute aus zwei Gründen unbefriedigend: Erstens, weil wir oft – unter dem Druck der Mangellage – weit hinter den Bauhausstandard zurückgefallen sind. Heinrich Klotz hat diesen Rückfall „Bauwirtschaftsfunktionalismus“ genannt. Sagen wir es deutlich: Es ist „gemetert“ worden und an sich segensreiche technische Errungenschaften wie der Personenaufzug und die mechanische Innenlüftung haben zu maßstabsprenghenden Gebäuden, verheerenden Gebäudeerschließungen und schlechten phantasielosen Grundrissen mit innenliegenden Bädern und winzigen Arbeitsküchen beigetragen.

Die technokratischen Entgleisungen insbesondere in den Großsiedlungen sind das Eine. Die rückschauende Kritik hat aber auch eine zweite Ursache: Der damals gebaute standardisierte Normalgrundriss ist nach heutigen Maßstäben ein Anachronismus, weil sich die Nachfrage grundlegend verändert hat.

In den 50er und 60er Jahren waren 95 % der einschlägigen Jahrgänge von Nachfragern verheiratet und 90 % hatten Kinder. Schauen Sie sich die heutige Sozialstruktur der Nachfrager an, dann wissen Sie, dass die Standardwohnung auch deswegen nicht mehr passt, weil es den Standardnachfrager nicht mehr gibt. In Frankfurt sind heute 80,6 % aller Haushalte Ein- und Zwei-Personen-Haushalte (51,2 % davon alleinstehend). Familien sind in al-

len Großstädten – so auch bei uns – zur staatlich umworbenen Minderheit geworden. Und wir machen die Initiative Qualität im Wohnungsbau auch, weil wir den Wegzug der Familien ins Umland und den Geburtenrückgang nicht einfach hinnehmen können und wollen. Ich komme darauf zurück.

Fazit

Lassen Sie mich noch einmal zusammenfassen, warum wir die Initiative Qualität im Wohnungsbau gestartet haben: Unser damaliges Problem hieß in erster Linie Mangelbeseitigung, unser heutiges heißt in erster Linie Mängelbeseitigung. Wir brauchen Klasse statt Masse, wenn wir Frankfurt am Main nicht nur als attraktiven Wirtschaftsstandort, sondern auch als attraktiven Wohnstandort erhalten wollen. Wir haben Sie eingeladen, uns beim Erkennen und Fixieren der Probleme zu helfen.

Handlungsansätze Instrumente

Wir wollen ja nicht nur eine Bestandsaufnahme der Probleme und Defizite machen, sondern auch nach vorne denken. Was können wir tun, um Qualitätsdefizite nicht nur zu erkennen, sondern auch zu beheben?

Natürlich fangen wir nicht bei Null an. Wir haben mit der Korrektur begonnen. Und mit „Wir“ meine ich nicht nur die Stadt, die ja nicht selbst baut, sondern uns alle, die hier versammelt sind: Bauherren, Bauträger, Investoren, Architekten und Planer. Die eingangs erwähnten Investoren haben ihren Anteil dazu beigetragen.

Dennoch müssen wir noch einiges ändern. Zu dieser notwendigen Korrektur gehört erstens das bereits erwähnte Überdenken einer Haltung gegenüber der – sagen wir ruhig: Kundschaft – die immer wählerischer und sozial differenzierter geworden ist. Mit der üblichen Zweigleisigkeit: hier Volkswagen für die breite Schicht, dort Daimler für Bessergestellte bekommen wir die heutige Nachfrage nicht mehr in den Griff. Ich lasse mich von Ihnen gerne korrigieren, aber ich habe den Eindruck, dass wir im hochpreisigen Segment des Wohnungsbaus gute und akzeptierte Angebote haben – aber zu wenige. Ich spreche beispielsweise von den Solitären im Deutschherrnviertel und im südlichen Ostend. Ich denke aber auch an qualitativollen Wohnungen und Villen im Westend und im

Holzhausenviertel. Woran es in Frankfurt am Main aber auch fehlt, sind gute Angebote im mittleren Qualitäts- und Preisbereich. Das gilt für den Eigentums- wie für den Mietwohnungsbereich. Wie gesagt; wir sind hier um zu fragen und hoffen auf qualifizierte Antworten. Aber die Fragestellung: wo liegen die Angebotslücken und Qualitätsdefizite in der Hauptsache, muss uns heute beschäftigen.



Alle Städte – auch wir – beklagen seit Jahrzehnten den Wegzug der Familien ins Umland mit all seinen Folgen. Wir haben dieser Klage mit der Bereitstellung von Bauland und der Vergabe von Baurecht für Flächen Taten folgen lassen und im Rahmenablaufplan – heute Wohnbaulandentwicklungsprogramm – die einzelnen Baugebiete aufgelistet: Frankfurter Bogen, Silogebiet, Bonames-Ost und vor allem der Riedberg, um nur einige zu nennen. Seit einigen Jahren legen wir besonderen Wert auf die Ausweisung von Bauland für Eigenheime. In der Gesamtbilanz ist heute ca. ein Drittel des Baulandes hierfür geeignet. Das Wohnbaulandentwicklungsprogramm zeigt im Übrigen, dass die vorhandenen Wohnungsbaupotenziale für die nächsten 8 – 10 Jahre ausreichend Bauland ausweisen; sie bieten Platz für 25.000 Wohneinheiten. Aber reicht das, um im Wettbewerb mit vielen Billiglandanbietern im Umland wettbewerbsfähig zu sein? Lassen Sie mich die Frage präzisieren. Natürlich kann in der Stadt bei den vorhandenen Grundstückspreisen nicht mit so geringen Dichten und opulenten Grundstücksgrößen operiert werden, um familiäre Nachfrage zu halten. Und selbstverständlich bietet die Stadt ihren Bewohnern mit dem lebendigen Umfeld, der wohnungsnahen Versorgung und ihrer Infrastruktur ein Umfeld, das draußen fehlt. Was mich aber stört ist, dass wir in unserem ureigenen Einflussbereich, beim städtischen Wohnen, nicht mehr Wohnqualität in die Waagschale werfen. Lassen Sie mich das an den beiden Bereichen des städtischen Wohnens erläutern:

(A) Viele neu gebaute Eigenheimsiedlungen in Frankfurt erwecken bei mir den Eindruck von typologischer Phantasielosigkeit. Liegt dies in erster Linie an den Nachfragern, die diese Standardreihenhäuser verlangen, die im Inneren oft standardisierter sind als soziale Mietwohnungen oder spielt nicht auch eine gewisse Bequemlichkeit und Trägheit auf Anbieterseite eine Rolle, die ein Anbietermarkt so mit sich bringt? Meine Frage an Sie: Was können

– und vor allem: wie – können wir gemeinsam erreichen, dass mehr Qualität entsteht?

(B) Nicht nur Eigenheimer wünschen sich kleinere Hauseinheiten aber größere Wohnungen, überschaubare Nachbarschaften, weniger Dichte, ein grünes Umfeld und wohnungsbezogen hochwertige, private Freiflächen. Sie müssen und können im Geschosswohnungsbau nur selten als Privatgarten angeboten werden. Aber meine Frage an Sie lautet: Ist es nicht – auch wirtschaftlich – möglich, die so genannten Eigentumsqualitäten intelligent auf den Geschosswohnungsneubau – den wir nach wie vor dringend brauchen – zu übersetzen? Auch für diese Anforderung an das Wohnen in der inneren Stadt wünsche ich mir heute möglichst viele konkrete Antworten und Hinweise.

Stadt und Umland

Wir wissen alle, dass der Wohnungsmarkt nicht an den Stadtgrenzen endet. Jahrzehntlang hat das nichts daran geändert, dass man sich gegenseitig bezichtigt hat. Die einen haben die anderen beschimpft, weil sie Bodenpreisdumpings und Ausbeutung städtischer Infrastruktur ohne Gegenleistung betrieben haben. Die anderen haben mit dem Vorwurf großstädtischer Planungsanmaßung gekontert. In der Gestaltung der Stadt-Umlandbeziehungen existiert eine gewisse Denkfaulheit. Statt über den Abzug ins Umland nur zu schimpfen, sollten wir die Randwanderung auch als Lehrfall nehmen. Deshalb müssen wir das Thema regionale Planung noch mehr in den Mittelpunkt unserer Bemühungen stellen, als wir es in Frankfurt am Main schon gemacht haben. Dazu verfügen wir aber nicht immer über die notwendigen Rahmenbedingungen. Und ich sage ausdrücklich, dass das Umland mit Blick auf die Gesamtwirkung seiner Eigenheimsiedlungen und dörflichen Strukturen mindestens so viel Initiative Qualität im Wohnungsbau braucht wie wir als Stadt. Die Perspektive unserer Diskussion müsste streng genommen das Umland einschließen, weil beide Seiten ohne gute Planungsleistungen und ein hochwertiges Umfeld nicht bestehen können im – ich sage ausdrücklich: regionalen Wettbewerb. Die Diskussion darüber können wir heute nicht vertiefen, sollten wir aber im zumindest im Augenwinkel behalten.

Wie soll es jetzt weitergehen? Wir werden die Ergebnisse dieser Fachtagung aufbereiten und auf ihre Umsetzbarkeit überprüfen. Dies ist vor allem in meinem Dezernat durch Planungsamt und Bauaufsicht zu leisten. Ich beabsichtige im Anschluss daran, die am Wohnungsbau beteiligten Bauherrn, Investoren, Wohnungsbaugesellschaften, Architekten und Planer und mein Dezernat zu einem weiteren Erfahrungsaustausch einzuladen. Hier können für die Stadtentwicklung bedeutsame Bauprojekte der Beteiligten vorgestellt und gemeinsam erörtert werden. Ich hoffe, dass wir auf diese Weise zu einem kontinuierlichen Dialog über die Bau- und Wohnkultur in Frankfurt kommen.

Was ist Wohnqualität? – Antworten der Nutzer

Armin Hentschel

Wenn Sie in einem Standardwerk der Wohnsoziologie nachschlagen, was aus Sicht der Bewohner eine gute Wohnung ist, finden sie eine einfache Antwort¹: **Sie ist möglichst groß und möglichst billig!** Man darf hinter diese schlichte These gern ein Fragezeichen setzen. Aber vorher sollte man sich mit dem richtigen Kern auseinander setzen.

1. Wer über Qualität spricht, muss auch über Preise reden. Es macht keinen Sinn, wenn wir Sozialhilfeempfänger fragen, ob sie gerne im Schloss leben möchten. Deshalb haben wir bei unserer Untersuchung die Befragten gebaute Wohnungstypen im mittleren Preisbereich bewerten lassen, statt Wohnideale abzufragen.

2. Größe ist ein entscheidendes Qualitätskriterium. Große Wohnungen sind nutzungsflexibler, bieten mehr Privatheit und mehr Grundrissoptionen. Der Baudezernent hat darauf hingewiesen, dass die

systematischen Arbeiten am Grundriss in den 20er Jahre Versuche waren, sich vom Diktat der begrenzten Wohnflächen und begrenzten Kosten zu emanzipieren; es ging um ein

Maximum an Qualität bei kleiner Fläche. Ganz glücklich ist das nie. Die Qualität einer 150m²-Wohnung kann nicht dieselbe sein wie die einer 50m²-Wohnung. Aus diesem Grund haben wir unsere Interviewpartner Grundrisse bewerten lassen, die zwischen 60 und 120 m² liegen, zwischen Kleinstwohnung und Villa.

Nun können wir uns dem Fragezeichen zuwenden. Die Qualitätsdefinition „möglichst viel und billig“, mit der ich eingestiegen bin, ist gewissermaßen eine Nachkriegsdefinition. Man isst, was auf den Tisch kommt, Hauptsache, es ist viel und macht satt. Qualität erschöpft sich nicht in Größe und auch bei gleichen Preisen gibt es im Wohnungsbau erhebliche Qualitätsunterschiede.

Eine weitere Definition findet man im deutschen Normenwerk. Laut DIN ISO 8402 ist Qualität“... die Gesamtheit von Merkmalen einer Einheit be-

züglich ihrer Eignung festgelegte und vorausgesetzte Erfordernisse zu erfüllen.“ Eine bürokratisch-abstrakte Definition, die uns aber immerhin mitteilt, dass der Qualitätsbegriff eng mit dem Zweck des Produkts zusammenhängt. Ein Haus kann schön, aber sehr unpraktisch sein. Je nachdem, was wir als Produktzweck in den Vordergrund stellen, kommen wir zu unterschiedlichen Qualitätsdefinitionen und -maßstäben. Lassen Sie mich die wichtigsten skizzieren

Nehmen wir den Bereich der **technischen Qualitäten**. Er fängt an bei den heutigen Standards Innen-WC, Zentralheizung, elektrisches Licht, Telefon bis hin zu den neueren Errungenschaften Kabelanschluss, denkenden Kühlschränken und Lichtschaltern, mit denen sie sprechen können. Die Wohnsoziologie fasst diese Merkmale darin zusammen, dass die Wohnung eben auch eine Maschine ist, die uns von Arbeit entlasten soll. Hier gilt die Devise: Es kann im Prinzip nicht High-tech genug sein. Die Frage, wie viel Wohnungs-High-Tech jemand zu seinem Glück braucht, war nicht unser Bewertungsmaßstab, auch wenn sie insoweit mitklingt, als wir einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard unterstellt haben.

Ökologische Qualität: Häuser können über Materialverwendung, Dämmung, den Einsatz von Solartechnik usw. mehr oder weniger nachhaltig gebaut werden. Nachhaltigkeit hängt jedoch von vielen Faktoren ab, die jenseits von Architektur liegen: Vom Standort und vor allem vom Nutzerverhalten. Nehmen Sie das Nullenergiehaus, mit dem man sein grünes Gewissen auch dann beruhigen kann, wenn man mit der Familie jeden Tag mehrere Stunden im Auto verbringt, um den Weg zwischen Arbeitsstätte, Einkaufsmöglichkeiten, Schule und seiner Wohnung am Stadtrand zu überbrücken. Kurz gesagt, auch diese Dimension war für unseren Untersuchungsansatz methodisch zu sperrig. In die Debatte mit Stadtpredigern, die auf dem Dorf wohnen, wollten wir nicht einsteigen. Allerdings klingt auch dieser Aspekt indirekt mit, weil wir den Interviewten stadt- und verdichtungstaugliche Wohnungstypen vorgestellt haben.

Gestalterische Qualität: Die Rede ist von Proportionen, der Kombination von Formen, Farben, Materialien, Oberflächen, der Raumwirkung...

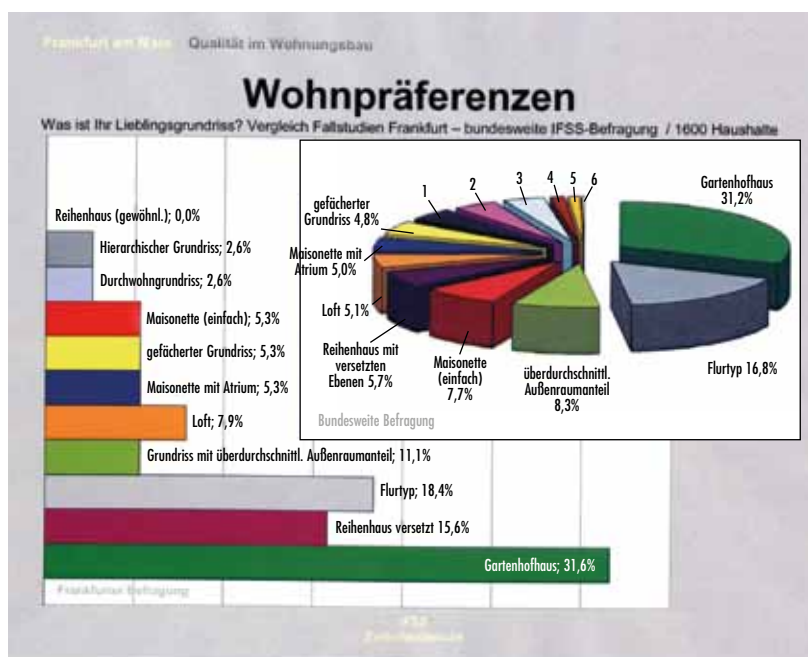
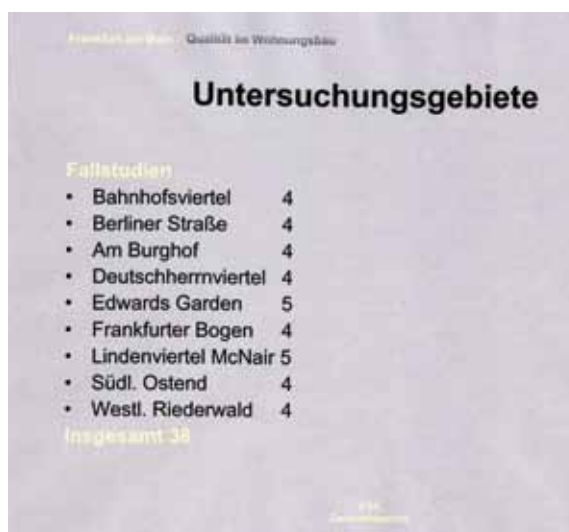


Ich räume gerne ein, dass gerade diese Qualitätsmerkmale mit wachsendem Wohlstand eine immer größere Rolle spielen. Andererseits werden sie von Architekten in ihrer Bedeutung für den architektur-nutzenden Laien gerne überschätzt². Wir wollten uns aber weder auf das glatte Parkett des formal-ästhetischen Diskurses begeben, noch auf eine Stil-debatte einlassen. In die Kontroverse „Häkeldeckchen versus neue Einfachheit“ wollten wir nicht einsteigen! Allerdings spielt die ästhetische Qualitätsdimension in unserer Untersuchung eine gewisse Rolle. Zum Beispiel, wenn wir die Befragten mit der Raumwirkung eines Lofts konfrontiert haben.

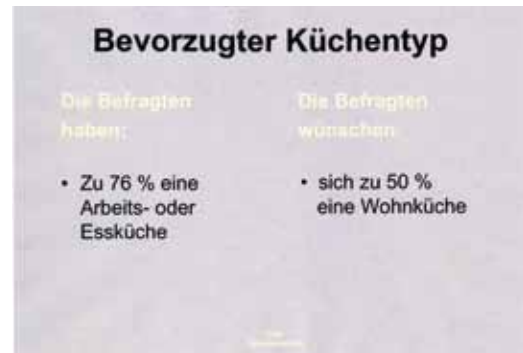
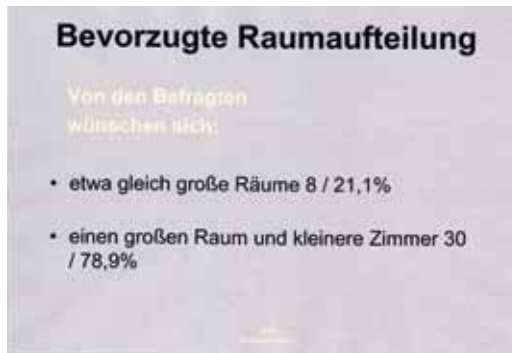
Unser Augenmerk lag auf den funktionalen Qualitäten. Wir wollten unseren Befragten auf gleicher Augenhöhe begegnen, da, wo sie - ein gewisses Maß an Produktkenntnis vorausgesetzt - selbst Experten sind: Bei der Frage, welche innere Erschließung man gut findet, welches Raumprogramm, welche Küche, welche Art von „Zimmern“ im Freien...

Mit unserer Untersuchung liefern wir für ausgewählte Fallgebiete in Frankfurt eine Skizze des Zusammenhangs von gebauter Umgebung, sozialem Milieu und Wohnpräferenzen. Die fallbezogene exemplarische Ebene wird durch die Ergebnisse unserer Bundesbefragung ergänzt, bei der 1600 Haushalte in 8 Städten nach ihren Wohnpräferenzen befragt wurden. Das Material, das wir zusammengetragen haben, ist über eine Kombination aus quantitativen Methoden mit standardisierten text- und bildgestützten Fragen und qualitativen Interviews in den erwähnten 9 Fallgebieten von Frankfurt entstanden. Es handelt sich um die Gebiete Bahnhofsviertel, Berliner Straße, Am Burghof, Deutschherrnviertel, Edwards Garden, Frankfurter Bogen, Lindenviertel McNair, Südliches Ostend und den Westlichen Riederwald. Pro Gebiet wurden vier, in einigen Fällen auch 5-6 Haushalte befragt. Insgesamt wurden 38 Haushalte interviewt.

- 1 = Hierarchischer Grundriss 4,6%
- 2 = Wohnraum als Mittelpunkt/Verteiler 4,1%
- 3 = Reihenhaus (gewöhnlich) 3,9%
- 4 = regionstypischer Altbau 1,4%
- 5 = Durchwohn-Grundriss 1,2%
- 6 = sonstiger Typ 0,2%



²Vgl. Rambow, Riklef „Experten-Laien-Kommunikation in der Architektur“



Erste Ergebnisse

Lassen Sie mich die gebietsübergreifenden Ergebnisse zusammenfassen bevor wir auf die einzelnen Untersuchungsgebiete eingehen.

1. Der Zusammenhang zwischen Milieus und Wohnpräferenzen stellt sich trotz der kleinen Fallzahlen im Großen und Ganzen so dar wie in der bundesweiten Untersuchung
2. Die vorhandene und gewünschte Wohnsituation fallen in der Mehrzahl der Fälle auseinander. Das ist auch im Wohneigentum so.
3. Wohnwünsche werden individueller und differenzierter, aber es existiert auch eine große gemeinsame Schnittmenge zwischen den Wohnwünschen in traditionsgebundenen-vorstädtischen und modern-urbanen Milieus. Diese Gemeinsamkeit liegt in der großen Bedeutung des garten- bzw. freiraumbezogenen Wohnens.
4. Auch in den urbanen Milieus werden kleine Häuser und (freiraumbezogene) Wohnformen bevorzugt, die im heutigen innerstädtischen Wohnungsangebot die Ausnahme darstellen
5. Die Qualität der Wohnung ist nur ein Bestimmungsfaktor für Gebietsbindung Dies zeigt insbesondere die westliche Riederwaldsiedlung, in der

die bescheidene Aufenthaltsqualität in sehr kleinen Wohnungen durch das grüne Umfeld aufgewogen wird.

6. Raumaufteilung: Die Frage, ob man eine „nutzungsneutrale oder hierarchische Raumaufteilung“ bevorzugt, wird von den Befragten anders beantwortet als von der Mehrheit der Fachleute. Knapp 80% wollen einen großen Raum zu Lasten anderer Wohnräume. Da der Anteil kleiner Ein- oder Zweipersonenhaushalte ständig zugenommen hat und die Befragten überwiegend mit einer begrenzten Wohnfläche auskommen müssen, ist dieses Ergebnis auch plausibel. Wozu braucht ein Einpersonenhaushalt ein Schlafzimmer, das ähnlich groß ist wie sein Wohnzimmer?

7. Küche: Die Mehrheit der Befragten nutzt eine Arbeits- bzw. Essküche, möchte aber eine große Wohnküche. Damit erteilen auch die Frankfurter dem aus der Mitropa-Küche abgeleiteten reinen Funktionsraum – eben der „Frankfurter Küche“ - mehrheitlich eine Absage. Die Befragten haben zu 76 % eine Arbeits- oder Essküche, wünschen sich aber zur Hälfte eine Wohnküche mit Sitzmöglichkeiten für mindestens 6 Personen.



Ergebnisse der Fallstudien

1. Frankfurter Bogen

Im Untersuchungsgebiet gibt es 620 Wohnungen, überwiegend im Wohneigentum. Das Durchschnittsalter der Befragten betrug 40,8 Jahre. Die Wohnflächen waren 78m² (Mietwohnung), 98m² (Eigentum) 142m² (Eigentum), 165m² (Eigentum). Eine der interviewten Personen hat einen Migrationshintergrund.

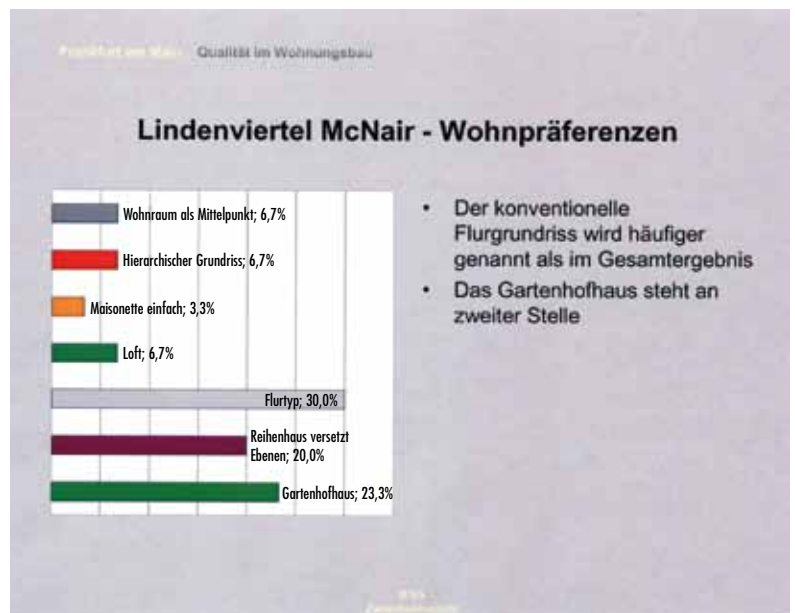
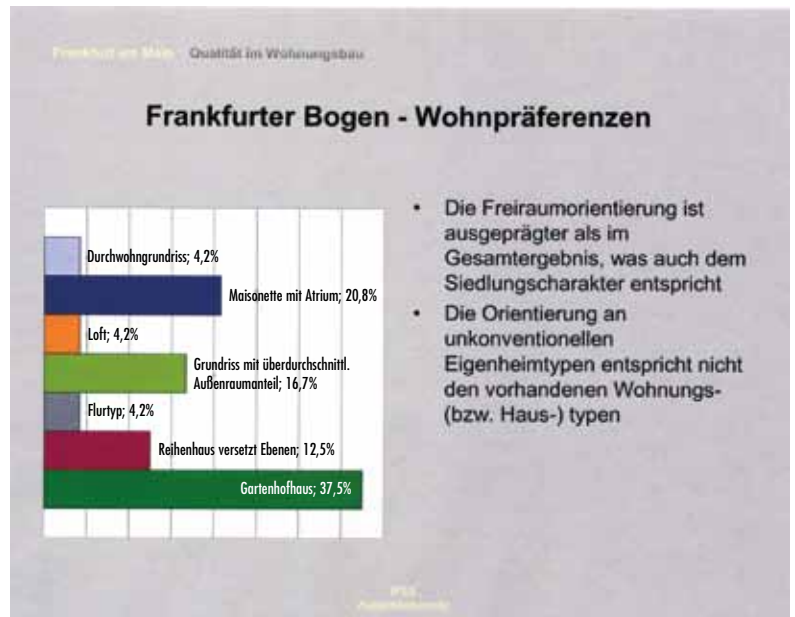
Aufgrund der Baustellen und fragmentierten Bebauung, ist die Gebietsidentifikation noch gering. Soweit es um die Bewertung der vorhandenen Wohnsituation und der Grundrisse geht, spielt der Freiraum (hier nahezu ausnahmslos als Garten) eine Schlüsselrolle. Bezüglich der gewünschten Grundrisse ist die Freiraumorientierung ausgeprägter als im Gesamtergebnis, was dem vorhandenen Siedlungscharakter entspricht. Die Orientierung an unkonventionellen Eigenheimtypen entspricht nicht den vorhandenen eher konventionellen Reihenhaustypen.

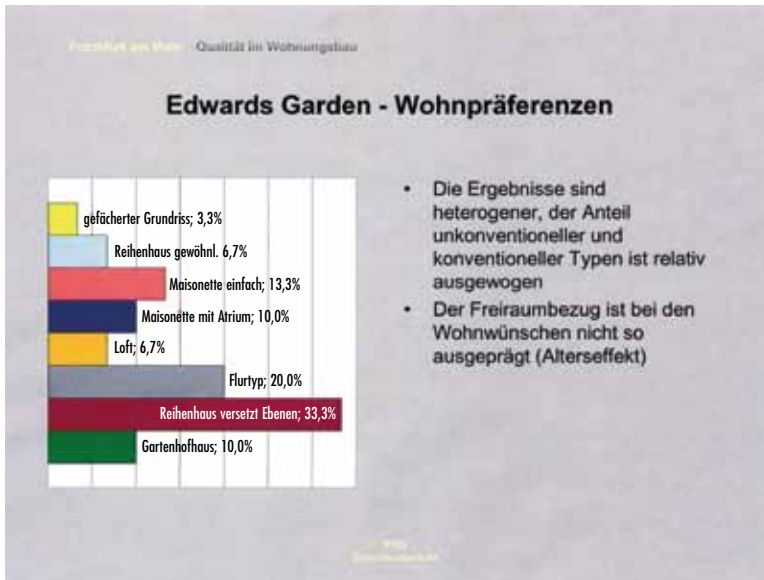
2. Lindenviertel und McNair

Das Untersuchungsgebiet in Frankfurt Höchst umfasst eine umgebaute Kaserne und ein nördlich davon gelegenes Neubaugebiet. Über 2000 Menschen wohnen im Untersuchungsgebiet. Das Alter der Befragten liegt zwischen 37 und 61 Jahren (Durchschnitt 47,6). Die Wohnflächen liegen bei 69m², 76m², 82m², 105m² und 122m² (selbstgenutztes Eigentum). Die bei den Interviews angetroffene Sozialstruktur ist familiär und sozial heterogen. Zwei der Befragten haben einen Migrationshintergrund. Interviewt wurden 4 Familien und ein Alleinstehender. Jüngere und ältere Traditionsmilieus sind hier gemischt.

Bei der Bewertung der vorhandenen Wohnsituation werden die zu kleinen Küchen moniert. Freiräumbezug wird als wichtiger Aspekt von Wohnqualität benannt.

Bezüglich der Wohnpräferenzen wird der konventionelle Flurgrundriss häufiger bevorzugt als im Gesamtergebnis. Das Gartenhofhaus steht in der Präferenz an zweiter Stelle.





und einem Zweipersonenhaushalt. Angetroffen wird eine gebietstypische jüngere Bevölkerung, die sozial heterogen ist.

Bezogen auf die Wohnpräferenzen fallen die Ergebnisse sehr heterogen aus. Im Kontrast zu den konventionellen Grundrissen der vorhandenen Reihenhäuser, in denen gefragt wurde, wird das Reihenhaus mit versetzten Wohnebenen am häufigsten als Wunschtyp genannt. Hierin schlägt sich nieder, dass die Befragten vergleichsweise jung sind, denn die Vorliebe für diesen optimierten Reihenhaustyp wird vor allem von jüngeren Befragten geteilt; diese Gruppe wurde im Gebiet häufiger angetroffen als in den anderen Fallgebieten.

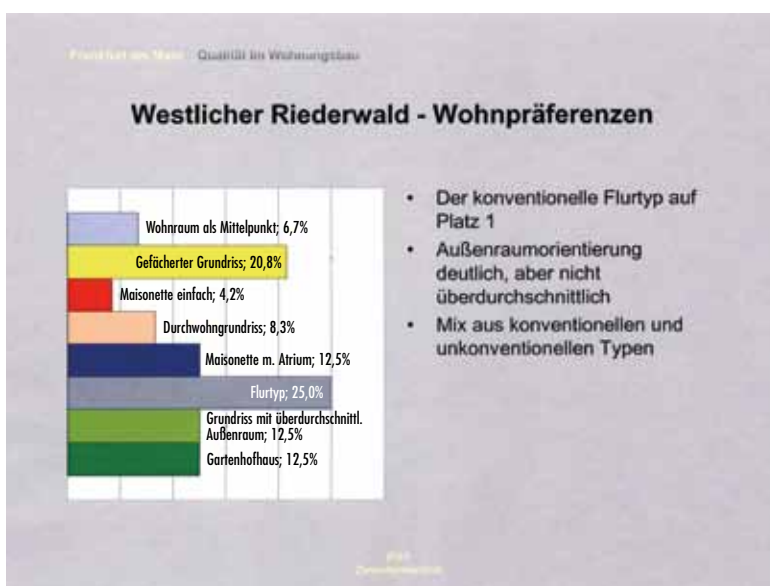
4. Westliche Riederwaldsiedlung

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Genossenschaftssiedlung der 30er Jahre mit einem hohen Anteil an Kleinwohnungen um 40m², die sich auch in der Befragung niederschlagen. Eine Reihe von Gebäuden sind sanierungsbedürftig. Das Alter der Befragten liegt zwischen 44 und 72 Jahren (Durchschnitt 56,3). Die Wohnflächen der Mietwohnungen betragen 34m², 39m², 55m², 70m². Bei den Befragten handelt es sich um eine sozial homogene Gruppe, die aus kleinen Haushalten eines ehemaligen Facharbeitermilieus bestehen. Es wurden zwei Alleinstehende und zwei Zweipersonenhaushalte befragt.

Die Antworten zeigen, dass die Wohnqualität in den überwiegend sehr kleinen Wohnungen als bescheiden empfunden wird. Dies wird aber durch den Grünbezug im Umfeld und die sozial stabile und vertraute Nachbarschaft kompensiert. Die Gebietsbindung im Sinne ungebrochener positiver Bewertungen und einem ausgeprägten Bleibewunsch ist höher als in allen sonst untersuchten Gebieten.

Bezüglich der vorhandenen Wohnungen werden Bad und WC in allen Fällen als stark veränderungsbedürftig bezeichnet. Die Küchen sind aus Sicht der Befragten zu klein.

Bei den Wohnpräferenzen steht der konventionelle Flurtyp auf Platz 1. Die Außenraumorientierung, die sich in den Wohnwünschen abzeichnet, ist deutlich aber nicht überdurchschnittlich. Auch hier gibt es bei den Präferenzen einen Mix aus konventionellen und unkonventionellen Typen mit leichtem Übergewicht der konventionellen.



3. Edwards

Ende 2003 waren im Untersuchungsgebiet 334 fertig. Knapp 190 Wohnungen waren Einfamilienhäuser, überwiegend als konventionelle Reihenhäuser gebaut. Bei der Planung der Einfamilienhäuser hat der auf kostengünstigen Wohnungsbau spezialisierte Bauträger WILMA nach eigenen Aussagen ein „hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis“ in den Mittelpunkt gestellt. Entlang der Hamburger Landstraße sind geförderte Geschossbauten (120 Wohnungen) mit Mietwohnungen entstanden.

Das Alter der Befragten liegt bei einem Durchschnitt von 31,4 Jahren. Die Wohnflächen variieren zwischen 55m² (Mietwohnung) und 140m² (Eigentum). Die Haushaltsstruktur besteht aus 4 Familien

5. 50er Jahre-Siedlung Berliner Straße/Dom

Das Innenstadtdgebiet um den Dom und die Berliner Straße, auf das sich die Fallstudie bezieht, wird von Wohngebäuden der 50er Jahre zwischen geprägt. Das Alter der Befragten liegt zwischen 64 und 80 (Durchschnitt 70,3). Befragt wurden ein Alleinstehender, zwei Zweipersonenhaushalte und eine Familie. Es handelt sich um ein älteres (ehemaliges) Angestellten u. Facharbeitermilieu.

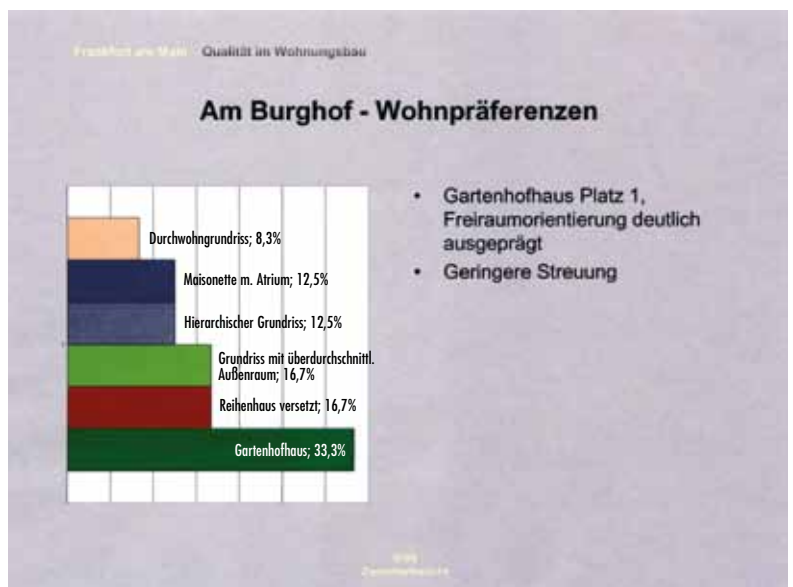
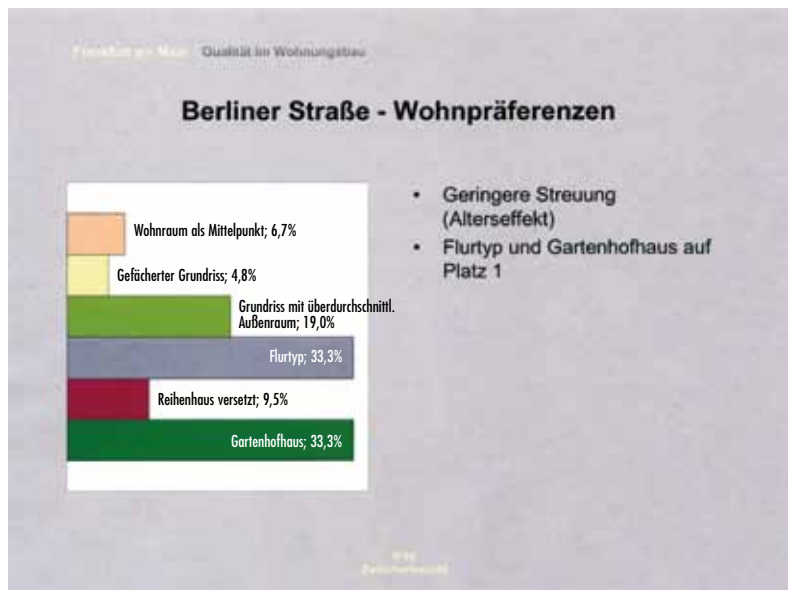
Die älteren Befragten wohnen teilweise seit Fertigstellung in Wohnungen, die ursprünglich für Familien konzipiert wurden und damit – auch nach heutigen Maßstäben – für die Befragten groß genug sind. Dass die Wohnungen trotz Innenstadtlage ruhig sind, wird mehrheitlich hervorgehoben. Bemängelt werden zu kleine Bäder und bedingt nutzbare – weil zu laute – Balkone, die auf Hauptstraßen orientiert sind. Insgesamt werden die Grundrisse jedoch akzeptiert. Die Hälfte der Befragten lebt in freifinanzierten Wohnungen der Baualtersklasse der 50er Jahre. Die Grundrisse sind hier anscheinend besser als ihr Ruf.

Bei den Wohnwünschen gibt es eine geringere Streuung als im Gesamtergebnis, was in erster Linie ein Alterseffekt ist. Flurtyp und Gartenhofhaus stehen auf Platz 1.

6. Am Burghof - Bonames

Die Falluntersuchung fand in einer 100 Sozialwohnungen umfassenden Neubausiedlung statt, die zwischen 1993 und 1995 errichtet wurde. Die Anlage wurde in einer modernen Architektursprache in die dörfliche Umgebung von Bonames integriert. Das Durchschnittsalter der Befragten liegt bei 43 Jahren. Die Wohnflächen der Mietwohnungen liegen zwischen 80m² und 125m². Zwei der befragten Familien haben einen Migrationshintergrund; die Befragten gehören zum Facharbeitermilieu.

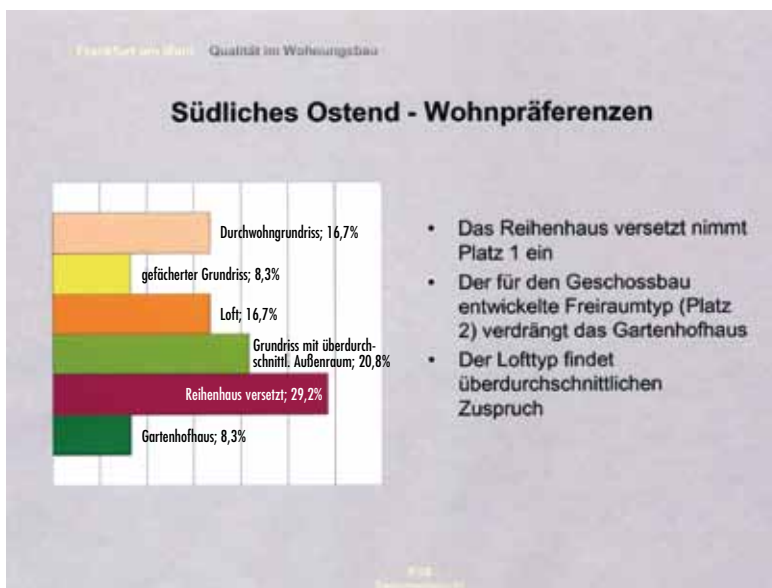
Bei der vorhandenen Wohnsituation fällt vor allem der Kontrast zwischen den konventionellen Einrichtungen und der modernen Architektur der Gebäude auf. Die Ergebnisse bestätigen, dass moderne Architektur häufiger zu Kritik herausfordert als ältere und konventionellere Gebäude. Kritisiert werden die offenen Treppenhäuser und zwei der Befragten würden gerne die Wohnzimmer von den Fluren abtrennen. Positiv angemerkt werden die hellen Wohnungen, die Einbauschränke und Balkone. Die Küchen werden in zwei Fällen als zu klein kritisiert.



Bei den Wohnpräferenzen zeigt sich eine vergleichsweise geringe Streuung. Das Gartenhofhaus liegt auf Platz 1. Insgesamt werden Wohnungstypen bevorzugt, die eine hohe Freiraumqualität aufweisen.

7. Südliches Ostend

Das Untersuchungsgebiet hat eine städtische Prägung und besteht aus drei sehr unterschiedlichen Teilgebieten, die in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen und 311 Wohnungen umfassen. Davon sind 274 öffentlich gefördert. Zwei Interviews fanden in Punkthäusern am Mainufer statt, ein Interview im Wohnhof und ein Gespräch in der Howaldtstraße am östlichen Gebietsrand. Aufgrund der sozial und wohnungsbedingt heterogenen Befragten fallen die Bewertungen und Wohnpräferenzen sehr unterschiedlich aus.



wurden 1 Alleinstehender, 2 Zweipersonenhaushalte, 1 Familie (mit Migrationshintergrund).

In einem Fall würden die Befragten die Küche, im anderen den Balkon vergrößern. Das Freiraumthema – hier der Mainblick – hat in allen Gesprächen einen hohen Stellenwert. Ein Haushalt hat durch den Einzug in seine Neubaumietwohnung einen Durchwohngrundriss kennen und schätzen gelernt.

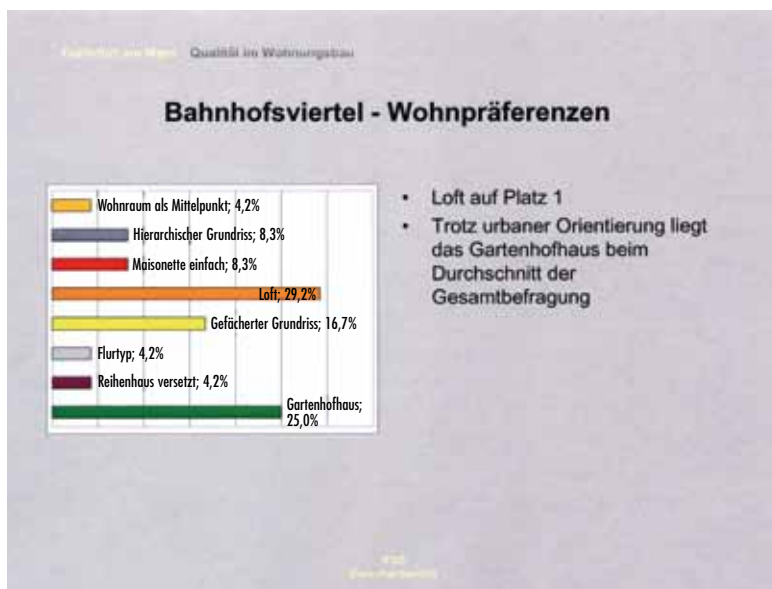
Als Wunschgrundriss wird das versetzte Reihenhaus auf Platz 1 gesetzt. Damit sieht die gewünschte Wohnsituation deutlich anders aus als die, durch mehrgeschossige Bebauung geprägte, vorhandene Situation. Mit der vorhandenen Gebäudetypologie konform geht dagegen der Platz 2 für den im Geschossbau realisierbaren Wohnungstyp mit überdurchschnittlichem Freiraum Auch das Loft auf Platz 3 wird hier häufiger als in den anderen Gebieten als Lieblingsgrundriss erwähnt.

8. Bahnhofsviertel

Das innerstädtische Untersuchungsgebiet am Bahnhof wird durch Altbauten und vereinzelte Baulückenschließungen der 50er/60er Jahre geprägt. Das Alter der Befragten beträgt 53 Jahre. Die Wohnflächen der überwiegend gemieteten Altbauwohnungen liegen zwischen 100m² und 135m². Die große Wohnung ist selbstgenutztes Eigentum. In diesem urbanen Milieu wurden 1 Alleinstehende, 2 Zweipersonenhaushalte und 1 Familie befragt.

Die lebendige urbane Umgebung wird von allen Befragten positiv besetzt. Altbautypische Wohnungsmerkmale wie hohe Decken und Stuck werden geschätzt, die Lage der Küche zu den entfernten Wohnräumen wird in einem Fall als problematisch bezeichnet.

In diesem urbanen Milieu sind die Wohnwünsche vor allem auf das Loft gerichtet (Platz 1). Dennoch landet das Gartenhofhaus beim Durchschnitt der Gesamtbefragung



Das Durchschnittsalter der Befragten beträgt 44 Jahre. Die Wohnflächen liegen zwischen 69m² und 340m² (selbstgenutztes Eigentum)! Das breite Spektrum an Wohnflächen, Gebieten und Haustypen bestimmt auch das Antwortverhalten. Befragt

9. Deutschherrnrufer

Je nach Zugehörigkeit zu den Solitären am Mainufer (2 der untersuchten Wohnungen) oder den dahinter liegenden Blöcken (2 Wohnungen) weisen die Wohnungen des Untersuchungsgebiets sehr unterschiedliche Gebäude- und Umfeldqualitäten auf. Die Befragten sind durchschnittlich 42,3 Jahre alt. Die Wohnflächen der Mietwohnungen liegen zwischen 57m² und 72m². Eine Wohnung im Dachgeschoss eines Solitärs ist mit 200m² selbst genutztes Eigentum.

Ein befragter Haushalt hat einen Migrationshintergrund. Befragt wurden weiter 2 Zweipersonenhaushalte und 1 Familie. Der Akademikeranteil ist in diesem urbanen Milieu überdurchschnittlich.

Die Befragten nehmen das Gebiet und seine baulichen Charakteristika an; viele der positiven Beispiele für gute Architektur stammen aus der Umgebung. Im Falle des ovalen Baukörpers wird ein Zuviel an Erschließungsfläche zu Lasten der Wohnräume bemängelt. Der Bewohner der als Maisonnette ausgebildeten Eigentumswohnung am Mainufer kommt dem Wunschbild des bewussten Architekturkonsumenten sehr nahe. Er begrüßt die reduzierte Ästhetik des Baus ausdrücklich und komplementiert sie durch die Einrichtung seiner Wohnung. Die große Dachterrasse wird als Positivmerkmal hervorgehoben.

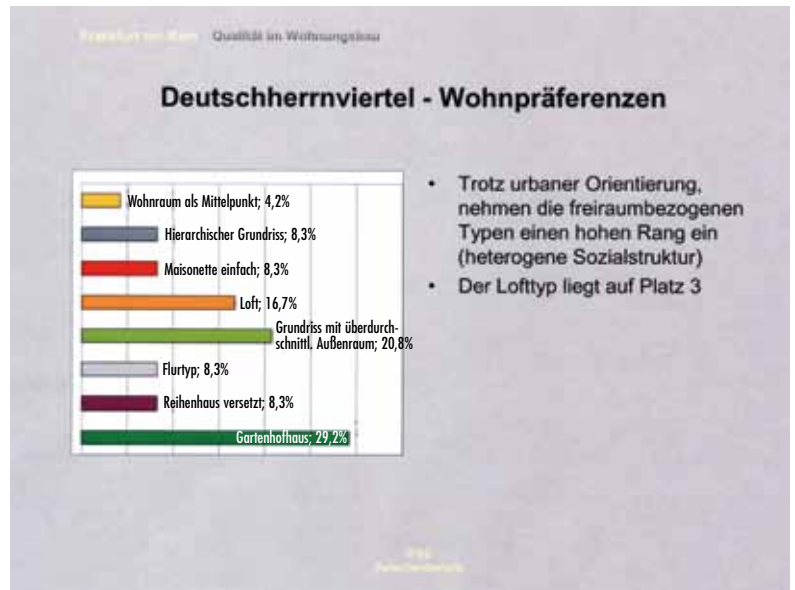
Trotz der grundsätzlich urbanen Prägung des Gebiets, nehmen bei den Wohnwünschen die freiraumbezogenen Typen einen hohen Rang ein. Der Lofttyp kommt auf Platz 3

Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Die Ergebnisse zeigen, dass die Uhren In Frankfurt am Main kaum anders gehen als in anderen westdeutschen Städten. Es gibt gebietsspezifische Besonderheiten, die insbesondere mit der jeweiligen Alters- und Haushaltsstruktur, vor allem aber mit der vorhandenen Wohnung zusammenhängen. Am Gewohnten, Konventionellen orientieren sich vor allem ältere Haushalte, die lange in ihren Gebieten wohnen (Riederwald, Berliner Straße). Auch Bewohner mit Migrationshintergrund tendieren zu konventionellen Haus- und Wohnformen. Gartenbezogene Wohnformen werden von Familien stärker präferiert als von jüngeren kleinen Haushalten. An urbanen Standorten (Bahnhofsviertel, Deutschherrnviertel) nennen Haushalte, die nicht in familiären Lebensformen leben häufiger das Loft als bevorzugten Wohntyp.

Wie ein „grüner“ Faden zieht sich die große Bedeutung der Verbindung von Wohnung und privatem Freiraum durch die Antworten der meisten Befragten. Selbst für die urbanen Nachfrager spielt der Außenraumbezug eine tragende Rolle. Das am häufigsten gewünschte Gartenhofhaus verdankt seine Beliebtheit der Ausrichtung des Grundrisses auf den besonnten und geschützten Außenraum

Was folgt daraus für eine nachfragegerechte baupolitische Strategie in Frankfurt am Main? Die Ausdifferenzierung von Wohnwünschen wird sich fortsetzen. Die vorhandene Angebotsknappheit überdeckt diese Entwicklung (noch?). Trotzdem sind die „zweigleisigen“ Marktstrategien der Vergangenheit



– hier der „Volkswagen“ für die breiten Schichten des Volks, dort der „Daimler“ für den gehobenen Bedarf - auch in Frankfurt nicht mehr nachhaltig.

Unser Eindruck ist, dass die hochpreisigen Wohnungsangebote in besonderen Lagen (etwa im Deutschherrnviertel) akzeptiert werden. Die eigentliche Herausforderung liegt im mittleren Qualitäts- und Preisbereich, in dem zurzeit Einförmigkeit und Einfallslosigkeit vorherrschen.

Qualitätsdefizite – gemessen an den Nachfragerpräferenzen – gibt es auch im Eigenheimbereich.

Wer das Wohnungsangebot konsequent an Bewohnerwünschen ausrichten will, sollte:

- besonderes Augenmerk auf den intelligenten Bezug zwischen privatem (geschützten) Freiraum und Wohnung richten,
- größere Wohnflächen zu günstigen Preiskonditionen bereitstellen,
- phantasieloses Stapeln von Grundrissen durch geschichtete Wohnebenen ersetzen und dies für Freiraumzuordnung und das Spiel mit der „dritten Dimension“ (sprich Raumhöhen) nutzen,
- mehr Wohnungen mit Wohnküchen anbieten,
- Häuser verkleinern und Dichten herabsetzen.

Die Anforderungen lassen sich damit zusammenfassen, dass Eigentumsqualitäten intelligent auf den Geschossbau übersetzt werden müssen.

Viele, aber nicht alle genannten Anforderungen sind zwingend mit Mehrkosten verbunden

Ein architekturtheoretisches Fazit am Schluss

Als zusammenfassende Antwort auf die Ausgangsfrage: Was ist Wohnqualität aus Sicht ihrer Nutzer? - soll ein architekturtheoretisches Fazit an den Schluss gestellt werden.³

Gute Wohnarchitektur ist eine zeitgemäße Antwort auf sehr alte Grundanforderungen an das Wohnen: Den Wunsch nach einem kleinen Haus, das zum sozialen Umfeld hin geschützt und zur Landschaft geöffnet ist, das Behaglichkeit und Wohlbefinden statt eingefrorener Ästhetik bietet. Wir nennen diese Grundmuster archaisch, weil sie wahrscheinlich aus evolutionsgebundenen Instinktresten stammen und deshalb außerordentlich stabil sind.⁴ Diese Grundmuster sind Jahrhunderte lang kulturell überformt worden, und aus ökonomischen,

ökologischen und politischen Gründen müssen sie auch

heute zeit- und problem – vor allem aber ressourcengerecht beantwortet werden.

Schließlich bauen wir in dicht bebauten Städten, auf teuren Grundstücken. Wir bauen keine

Höhlen, sondern bauphysikalische und haustechnische high-tech-Produkte und nicht zuletzt bauen wir für ein differenziertes und individualisiertes Bedürfnisspektrum, das wir mit konfektionierter Massenware immer weniger erreichen. Im Kern bleiben es jedoch Antworten auf diese uralten Bedürfnisse.

Es scheint nur auf den ersten Blick paradox, dass zunehmende Individualisierung mit stabilen Grundmustern beim Wohnen zusammengeht. Dieses Nebeneinander stellt die größte Herausforderung für

einen qualitätsbewussten Wohnungsbau dar und ist heute eine Basis für die oft beklagte Rollenteilung zwischen zwei Baubeteiligten, die heute – mit sehr unterschiedlichen Marktanteilen – das Angebot an Eigenheimen bestimmen. Hier die Marktmacht der Bauträger und Fertighaushersteller mit ihrer Zelt-, Walmdach- und Jägerzaunidylle und dort das – zumindest im Eigenheimbau – kleine Marktsegment der ästhetisch reduzierten Architektenhäuser mit ihren Flachdächern und kühlen „Performanz“.

Üblicherweise endet die Diskussion in der polemischen Gegenüberstellung dieser beiden ungleichen Wettbewerber: Das hochwertige Architektenhaus gegen das minderwertige Fertighaus und – bezogen auf die Siedlungsform – das Haus im städtischen Kontext gegen die Eigenheimsiedlung auf der grünen Wiese. Aber abgesehen von den Preisdifferenzen zwischen Architekten- und Fertighaus tragen beide Seiten für ihre Arbeits- und Rollenteilung eine Mitverantwortung.

Nicht wenige Architektenhäuser rücken die Leitmotive „Individualität“ und „Originalität“ so weit in den Vordergrund, dass die Essentials – die Alexander „patterns“⁵, genannt hat, nur noch eine geringe Rolle spielen. Abgesehen davon, bewegen die Produkte sich in einem Preisspektrum, das für die Masse der Eigenheimnachfrager nicht in Frage kommt. Auch deshalb werden die „Essentials“ dann vordergründig von Anbietern bedient, die sich gnadenlos auf „erschwingliche“ Jägerzaun- und Kuschelarchitektur beziehen. Vordergründig, weil die Produkte oft nur Stilimitate und hohle Chiffren sind, die eine kurze kulturelle Halbwertszeit haben. Man muss sich nur die stiefmütterliche Behandlung der Eingangszonen⁶ und die mangelhafte Verbindung von privaten und öffentlichen Zonen in den Eigenheimsiedlungen ansehen, um zu verstehen was gemeint ist.

Die Stadt Frankfurt am Main will wie die bundesweite Stiftung Architektur und Baukultur die Qualität des Gebauten auch im Wohnungsbau heben. Wenn sie dabei kleine Erfolge erzielen will, muss sie sich um beide Marktsegmente und die Verringe-



Platanenhof 5

³Vgl. dazu Ingeborg Flagge weiter unten

⁴vergleiche hierzu: Selle, Gert, Die geheime Geschichte des Wohnens, Darmstadt 199...

⁵Christopher Alexander hat diese Grundbedürfnisse „patterns“ genannt. Vgl. Alexander, Christopher, Pattern Language, Berkley
⁶vgl. Hentschel, Armin, Tore zwischen den Welten, S. 141 in: Zwischen Platte und Penthaus, Hamburg 2001

zung der Kluft zwischen beiden kümmern. Das schließt die Anbieterseite ebenso ein wie die Nachfragerseite.

Unsere Baukultur leidet nicht nur an der großen Kluft zwischen Avantgarde- und Massengeschmack. Auf Seiten der „Experten für Qualität“, den Architekten, leidet sie auch an einem abgehobenen und überfeinerten Qualitätsbegriff, der durch seine überzogene Orientierung am Rationalen und Formalen – um es mit Wolfgang Welsch⁷ auszudrücken – die evolutionäre Bindung unserer Wohnbedürfnisse kaum zur Kenntnis nimmt, wenn nicht gar negiert. Auch deshalb erreichen diese Produkte nicht die Masse der Nachfrager und Anbieter, die unsere gebaute Umwelt bestimmen.⁸ Wir beklatschen die kühnen Stahl-Glas-Konstruktionen moderner Architektur, aber das Herz geht uns auf, wenn wir vor den vergleichsweise primitiven Häusern der Provence oder der Toskana mit ihren in die Landschaft und Gassen eingeduckten Hütten stehen. Wir sollten uns auf die Essentials besinnen, die wir dort wiederfinden.



⁷Welsch, Wolfgang, Vortrag in Köln

⁸Welsch hat vom "Holzweg der Moderne" gesprochen. Eine Replik auf diese Kritik steht unserer Kenntnis aus

Was ist Wohnqualität? – Antworten der Architektur

Ingeborg Flagge

Architektur ist Gebrauchskunst, und nirgendwo wird und ist dies deutlicher als beim Thema „Wohnen“ und Wohnungsbau und in dem, was Herr Hentschel heute vorgetragen hat.

Walter Gropius definierte architektonisches Gestalten als „in Fesseln tanzen“. Er meinte damit, dass der Architekt sich bei aller Freiheit seines Tuns an den realen Gegebenheiten zu orientieren hat: an den administrativen Realitäten des Baugeschehens, an den Wünschen des Bauherrn, an den politischen Einschränkungen, an den finanziellen Möglichkeiten, um nur einige zu nennen. Die Fähigkeit des guten Architekten besteht darin, diese Begrenzungen mit leichter Hand zu Baukunst zu fügen. Nicht derjenige ist ein herausragender Baumeister, der seine kühnen Träume zu Papier bringt oder am liebsten darauf verzichtet, sie zu realisieren, weil jedes Bauen Kompromisse bedeutet. Vielmehr ist der ein guter Gestalter, der das Schwarzbrot seines Berufes akzeptiert und sich mit Leidenschaft dem bestmöglichen Ergebnis stellt. Das erst würde ich als wahre schöpferische Leistung bezeichnen.

Die Arbeit des Architekten ist immer eine Gratwanderung zwischen Tradition und Innovation, zwischen Freiheit und Gebundenheit, zwischen Rücksicht und Vorsicht. Erst durch die Symbiose wird sein Werk – ein Bau – gut und richtig. Viele Architekten suchen jedoch vor allem die besondere Gestalt, die großartige Form, die Aufsehen erregende Lösung. Dabei wünscht man sich ihre ganze Begaubung und ihre ganze Lust auch auf die alltäglichen Bauaufgaben gerichtet. Aber die Architektur des Alltags scheint nur wenige anzusprechen. Dem banalen Einfamilienhaus oder dem Mietwohnungsbau seine ganze Aufmerksamkeit zu schenken, beflügelt nur wenige. Bedenkt man aber, dass Architektur alles Tun des Menschen wie eine dritte Haut umhüllt, dann wünscht man sich Baukünstler, die all ihre Begabung und Begeisterung nicht nur der Bauaufgabe Museum, Kirche, Hochhaus oder Bibliothek zuwenden, sondern alltäglichen Bauaufgaben.

Und damit bin ich beim Thema Wohnen und Wohnungsbau, etwas von dem Saint Exupéry sagt: „Ich habe eine große Wahrheit entdeckt, nämlich zu begreifen, dass die Menschen wohnen und dass sich der Sinn der Dinge für sie wandelt, je nach dem Sinn und der Form ihres Hauses“.

Saint Exupéry meint damit, dass die Wohnung bzw. das eigene Haus mehr als nur vier Wände mit einem Dach sind, in dem der Mensch Unterschlupf findet, wenn es kalt oder heiß ist, wenn es regnet oder friert. Laotse, der chinesische Religionsstifter, nennt es so: „Die Realität eines Raumes besteht nicht aus Mauern und Dach, sondern aus dem inneren Raum, in dem man leben muss“.

Das eigene Haus, die eigene Wohnung, sind als erweiterter Körper des Menschen die Mitte seiner Welt, sie sind geschütztes Territorium, Freiraum vor dem Zugriff der Welt. Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen oder dichterisch: „ein Standgewinnen des Menschen gegenüber dem Fluss der Zeit“.

Wenn Artikel 13 des Grundgesetzes die Wohnung für „unverletzlich“ erklärt, ist das zwar längst nicht mehr die Wahrheit, aber dennoch ist damit die Anerkennung der Wichtigkeit des Wohnens gemeint. Wohnen ist eine existentielle Metapher. Wohnen hat mit Überleben zu tun, mit eigenem Territorium; nicht umsonst spricht man vom eigenen Wohn- „Revier“. Menschen wie Tiere definieren ihren Körper als Haus und als Umraum, Menschen wie Tiere verteidigen dasjenige Terrain, das sie als die instinktiv definierte Zone ihrer Lebenserhaltung und als ihren erweiterten Körper betrachten.

Interessant sind neueste Untersuchungen (unheimlich – über das Unbehagen in der modernen Architektur, Hrg. Anthony Vidler), wonach der heutige Dekonstruktivismus und seine Zerstückelung der Architektur die unbewusste Sicherheit zerstört, die der Mensch mit Wohnung, Haus, Bau verbindet. Die Folgen daraus für eine Gesellschaft sind gar nicht abzusehen.

Eine solche Untersuchung macht deutlich, dass der Mensch besonders im Wohnen die vertraute Form sucht oder das, womit er sich ohne langes Besinnen identifizieren kann. Bewohner sind gewöhnlich für die Experimente vieler Architekten, gerade im Wohnen, nicht zu gewinnen.

Wer bei Freud und C. G. Jung nachliest, erfährt, dass das Wohnen in einem Haus und in seinen Zimmern zu den archetypischen Bildern der Menschheit zählt. Wer sich im Traum in einem Haus bewegt, erfährt sein Inneres. Was im Traumhaus geschieht, geschieht in uns drin. Wir selbst, unser Körper, ist das Haus. Darin gut zu wohnen

heißt, sich mit und in sich wohl fühlen. Das Hausgleichnis gibt uns Aufschluss darüber, wie wir innen und außen beschaffen sind. Welch eine Verantwortung, ein Wohnhaus zu bauen !

Viele Architekten suchen beim Bau eines Wohnhauses nach immer neuen Erkenntnissen, nach Innovation um jeden Preis, auch bei den Grundrissen. Ich behaupte, dass der Bandbreite der guten Grundrisse der letzten 100 Jahre nichts mehr hinzuzufügen ist, dass sie nur wieder entdeckt und neu angewandt werden müssen. Allerdings hält sich bis heute ein Misstrauen vieler Wohnender gegenüber dem freien Grundriss, den die Moderne erfand. Der freie Grundriss ist bis heute unbeliebt. Die Menschen suchen und bevorzugen den Raum, den man mit der Tür schließen kann. Hinter sich die Tür zumachen können - erst dann fühlen sie sich sicher und bei sich. Dies gilt besonders für Menschen, deren Leben nicht reich an Erfolgserlebnissen ist. Die Bewohner der abstrakten weißen Häuser eines Richard Meier mit ihren doppelt hohen Wohnräumen, den totalen Verglasungen, den Brücken und Umgängen, die jede Ecke einsichtig machen, sind meist reiche, intellektuelle, beruflich immens erfolgreiche Menschen mit einem guten Selbstbewusstsein. Sie werden nicht sofort unsicher, wenn sie keine Wand im Rücken haben. Der Normalbürger braucht dagegen die Wand als Schutz.

Wand ist bekanntlich das architektonische Gliederungsprinzip schlechthin. Es projiziert den Grundriss quasi in die Vertikale. Die Wand ist zum Anlehnen da, sie ist Stütze, sie garantiert Stabilität. Sie bildet mit Decke und Boden den Raum, in dem wir uns bewegen. Die Wand ist ein Moment unerschütterlicher Festigkeit und viele Menschen brauchen Wände für ihre innere und äußere Sicherheit. Der große Raum ohne teilende Wände dagegen verunsichert viele. Sich im leeren Raum zu bewegen heißt, so führt Selle sehr schön aus, sich selbst als Körper im Raum zu definieren. Es wirft den Menschen auf sich selbst zurück und nichts fürchtet er mehr als das.

Gert Selle schreibt in seinem Buch „Die verborgene Geschichte des Wohnens“, immer noch einem der besten Bücher über die Bedeutung des Wohnens an sich, davon, dass Wohnen „das irrationalste und teuerste Ereignis von Dauer im Leben des Menschen sei“.

Seiner Meinung nach „erinnert“ sich der Mensch, wenn er wohnt. Er träumt in uralten Bildern. Wand, Ecke, Decke, Tür, Fenster, Feuerstelle, Bett, Tisch sind einerseits gegenständlich und aber gleichzeitig auch Symbole. Wer sich in die Ecke gestellt sieht, wer mit dem Kopf gegen die Wand rennt, wem die Decke auf dem Kopf fehlt, der erlebt schon in der Sprache die Erfahrung, das Alter und die Bedeutung des Wohnens. Hier verbinden sich symbolische Erinnerungsstücke der Menschheit mit den eigenen primären Erfahrungen erster kindlicher Zusammenstöße mit der Welt. Silbermann spricht dabei von einem „kollektiven Gedächtnis“. Selle beschreibt das so: „Wir benutzen die abenteuerlichsten Sitzelemente, aber jedes ist noch mit Stuhl, Sessel oder Sofa verwandt. Zeugnisse der materiellen Alltagskultur können durch Zerstörung oder Erneuerung verschwinden, aber gegen die Beständigkeit verinnerlichter Muster ist die Abrissbirne machtlos“.

Gerade also im Wohnen entpuppt sich der heutige Mensch als das Steinzeitwesen, der er noch immer ist. Leugnen nützt da gar nichts, und wenn Architekten von diesen Dingen nichts wissen, ist das Resultat ihres Tuns ein Bewohner, der sich in seinen vier Wänden nicht wohl fühlt.

Nicht nur im Grundriss, auch in der Dachform bestätigt sich, dass Wohnen ein uraltes Muster ist. Hinter der Skyline Frankfurts und hinter vielen Wohnhochhäusern stehen noch immer symbolisch die Geschlechtertürme des Mittelalters, aus denen heraus man seine private Sphäre gegen feindliche Nachbarn verteidigte. Ob in der Steinzeit der Bewohner eines Hauses die Leiter einzog, damit niemand zu ihm einsteigen konnte, wo er sicher war, oder ob der Inhaber des Hochhaus Penthauses seinen privaten Aufzug mit eigenem Schlüssel betätigt, damit er hoch über allen anderen sicher ist – der Unterschied ist nur ein gradueller.

Bachelard schrieb in seinem berühmten Buch: „Die Poetik des Raumes“: „Die glücklichen Räume, die geliebten Räume ermöglichen es dem Menschen, den Träumen der Einbildungskraft nachzugehen. Das Haus beschützt die Träumerei, das Haus umhegt den Träumer, das Haus erlaubt uns, in Frieden zu träumen.“

In Frieden träumen, heißt in Frieden leben, heißt in sich ruhen, heißt Heimat haben. Und genau das ist es, was Haus und Wohnung für den Menschen

sind: Schutzraum, Heimat, Identifikation. Hier bin ich wer, hier ist die Welt draußen, hier bestimme ich, was richtig und wichtig ist.

Viele Architekten möchten den Menschen am liebsten noch wie Walter Gropius in seiner Siedlung Törten bei Dessau vorschreiben, dass sie die Wohnung nur in einer bestimmten Kleidung und in grauen Puscheln betreten dürfen. Menschen sollen mit der Architektur übereinstimmen, die der Architekt für sie entworfen hat. Dass das aus einer Wohnung ein Gefängnis macht, wird nicht gesehen. Der Bewohner aber will in seinen vier Wänden tun und lassen, was er will. Dabei kommen dann – ich gebe es zu – die grauenvollen Ambientes heraus, die Heidelinde Kölbl in ihren beiden Büchern zum Wohnen fotografiert hat.

Wohnen ist konservativ, und wenn Architekten immer wieder versuchen, Flachdächer im Wohnungsbau um jeden Preis zu realisieren, so handeln sie damit gegen tief sitzende Wünsche vieler Menschen. Das Satteldach, das 90% unserer Einfamilienhaussiedlungen aufweisen, ist als Schutzsymbol, als Zeichen des Behütens, eines der ältesten Zeichen der Menschheit. In der chinesischen Schrift ist es identisch mit Haus, jedes kleine Kind zeichnet sein Haus mit Satteldach, ob es auf dem Dorfe oder in der Stadt wohnt, ob es ein solches Haus schon einmal gesehen hat oder nicht. Kein kleines Kind zeichnet je ein Flachdach. Die bis heute latente Feindseligkeit vieler Menschen gegenüber den flachen Dächern der modernen Architektur rührt aus dieser Quelle. Das Satteldach steht neben dem Wunsch nach Schutz auch für ein tief empfundenes Sich-Wohlfühlen und für Gemütlichkeit, einen Begriff, den viele Architekten verächtlich abtun und in die Gartenzwergidylle verweisen. Das Satteldach ist auf Grund seiner weltweiten Verbreitung, auf Grund seines Alters und auf Grund unserer unbewussten Erinnerung laut C. G. Jung Teil des archetypischen Bilderschatzes der Menschheit geworden. Und deshalb kann man sich gegen dieses Schutzsymbol kaum wehren.

Die Ergebnisse einer großen Stern Umfrage zusammen mit Schwäbisch Hall unter 70.000 Lesern ergab nicht nur, dass das freistehende Einfamilienhaus inmitten eines Gartens noch immer ganz oben auf der Wunschliste der Deutschen steht, sondern dass ein Entwurf der Baufrösche Kassel er-

staunlicher Weise auch im Vergleich zu anderen neuen Entwürfen den ersten Platz bekam. Erstaunlich deshalb, weil hier ein schmales Haus mit Satteldach kombiniert wurde mit einem kubischen Zweithaus mit Dachterrasse, beides verbunden mit einer überdachten Brücke. Der Psychologe interpretiert diesen Entwurf als das Traumhaus aus Kindertagen, separiert vom Wohnhaus der Eltern, die sprichwörtliche sturmfreie Bude, dennoch aber über eine Brücke mit dem Kreislauf des Elternwohnens verbunden. Funktional interpretiert hat ein Entwurf gesiegt, der zahlreiche Lebens-Lösungen möglich macht: bis zur Vermietung eines Hausteils im Alter. „Im Schaffen sind wir Götter, im Erkennen Schafe“, hat Hans Scharoun einmal gesagt. Viele Architekten sind Entwurfsgenie auch im Wohnungsbau, doch in der Erkenntnis dessen, was der Mensch wirklich im Wohnen braucht, sind sie naiv.

Selle spricht von dem Wohnhaus als der organisierten Ausstülpung des menschlichen Inneren. Deshalb ist der Mensch auch fast instinktsicher, was sein Wohnen angeht. Man ist unterwegs und sucht einen Ort zum Zelten, man will ein Picknick machen und sucht dafür den richtigen Platz, man betritt ein Restaurant und weiß, dort will ich sitzen. Man sucht eine Wohnung und weiß, die ist es. Unser Unterbewusstsein hat die Entscheidung für eine Wohnung schon getroffen, bevor wir sie mit Taschenrechner und Zollstock versuchen, rational in den Griff zu bekommen. Wir mögen die Instrumente rationalen Vorgehens noch so sehr bemühen, wir mögen messen, rechnen und kalkulieren. Doch die Ebene des Unbewussten ist schneller. Nur der Preis einer Wohnung, der zu hoch ist, den man sich nicht leisten kann, kann eine Entscheidung gegen das Unbewusste fällen. Allerdings werden wir uns in einer so gewählten preiswerten Wohnung nicht wohl fühlen. Selle schreibt dazu: „Wir besitzen eine Wohnbiographie als Einzelne, als Typus und als Gattungswesen und verfügen über unterschiedliche weit zurückgreifende Erfahrungen. Daraus resultiert ein Sachverständnis, das keiner Beratung oder Therapie bedarf. Wer Wohnung hat, dem gelingt es, auf seine Weise darin heimisch zu sein, so verwechselbar im Äußeren und so unsinnig in den Resultaten der Benutzer dieser Zustand sich dem kritischen Blick Außenstehender auch darbieten mag. Besserwissen steht keinem Betrachter zu“.

Wer sich mit Wohnen beschäftigt, dem ist das häufig gestörte Verhältnis zwischen Gestaltern und Nutzern nicht unbekannt. Die Differenzen kommen dadurch zustande, dass beide Unterschiedliches für schön halten. Architekten denken auch beim Wohnungsbau häufig an formale Extravaganzen, an Grundrisse, die den Wohnenden zu einem anderen Wohnenerlebnis bewegen sollen, sie denken in ästhetischen Kriterien. So wird ein Leitbild nicht selten zum Leibbild.

Wohnungsbau muss aber nach anderen Maßstäben als ein Museum oder eine Bank errichtet werden. Wo es bei dem einen um die besondere Form und Originalität gehen kann, verlangt die Wirklichkeit im Wohnungsbau eher nach traditionellen Tugenden. Diese heißen Selbstverständlichkeit, d.h. etwas, das sich aus sich selbst erklärt. Angemessenheit, d.h. Geschlossenheit, Beständigkeit, d.h. Absage an Fortschritt um jeden Preis. Im Wohnungsbau geht es eher um das Normale als um das Außergewöhnliche, eher um kleine Qualitäten als um große Gesten, es geht um Sorgfalt und Vielfalt, es geht um Wohlfühlen, nicht um Eindruck. Max Frisch schrieb dazu: „Es gibt Räume, die uns atmen lassen, Zimmer, die uns jeden Morgen beim Aufstehen den Glauben an die Zukunft nehmen, Treppenhäuser, die man bei jedem Durchschreiten mit Widerwillen sieht“.

Aber das Normale ist das Schwierige; die Nuancen erfühlt man eher als dass man sie zeichnet; dort, wo man die Seele wirklich in den eigenen vier Wänden baumeln lassen kann, findet ein Architektur Fotograf selten etwas zum Ablichten. Gutes Wohnen hat mehr mit Atmosphäre als mit Ästhetik zu tun. Und manchmal auch nur mit dem, was Mies van der Rohe ironisch meinte, als er sagte: „Mach doch die Bude groß genug, dann kannst Du hin- und herlaufen“.

Wohnungsbau hat natürlich eine Menge damit zu tun, was Menschen für sich als schön definieren. Dass das nicht immer das ist, was Architekten mit ästhetisch ansprechend meinen, ist eine andere Sache. Ohne die gesamte Ästhetikgeschichte von Aristoteles bis Kant und Hegel aufzurollen, lässt sich vereinfacht sagen, dass ästhetische Erfahrung vom anschaulichen Begreifen eines Gegenstandes abhängt. Ästhetische Erfahrung ist eine Form des äußeren Erlebnisses, in der die Aufmerksamkeit sich

auf die sinnlichen Erscheinungsformen richtet. Zu diesen zählen Formen, Farben, räumliche Eigenschaften, Bewegungen, Klänge, Geräusche, aber auch Inhalt und Gehalt eines Gegenstandes, die Durchsichtigkeit seiner Struktur, Klarheit und Verständlichkeit seiner Komposition u.a. Schönheit, ein Begriff neben anderen, der mit Lust zu tun, aber auch mit dem Angesprochenenwerden von Verstand, Gefühl und Geist des Menschen.

Wer sagt, etwas sei schön, meint meistens nicht nur die Form eines Hauses, sondern auch seine Atmosphäre und die Angemessenheit der gestalterischen Mittel.

Schön meint eine Vielzahl von unterschiedlichen, u. U. sogar widersprüchlichen Dingen.

„Schön“ bezieht sich nicht nur auf Formen und auf Gestaltung, sondern auf ein Stück erlebter Freiheit desjenigen, der von „schön“ spricht. Das ist ein kreativer Erlebnisprozess im Gegensatz zum additiven Zur-Kennntnis-Nehmen von Dingen, ein Prozess, der mit Offenheit verbunden ist und nicht mit Zwang. Das Schöne in der Architektur ist nicht nur abhängig von Stilen, Techniken, Materialien, Stoffen, Inhalten, Nutzungen: Es ist auch abhängig von Anschauungsreichtum und Denkfreiheit.

Das Problem moderner Architektur ist häufig zu viel Einheitlichkeit und zu wenig Mannigfaltigkeit. Luis Sullivan spricht von einem Mangel an Poesie und meint damit einen Mangel an Lebendigkeit, Fülle und Vielfalt. Der Dichter Christoph Meckel schildert dies sehr schön in seinem 1980 erschienenen Buch: „Suchbild. Über meinen Vater“.

Er schildert in diesem Buch die gnadenlose Härte und Diszipliniertheit eines Mannes in der Nachkriegszeit, der kein Lachen duldet und nur kontrolliertes Wohnen für seine Familie wie im Gefängnis kennt. „Es fehlt an Raum. Es fehlte an Wohnraum, an Zimmern und offenen Passagen. Es fehlten Schlupf und Winkel und eigenes Versteck. Es fehlten Tische, Stühle, Spielzeuge, Radios und Kommoden, es fehlten die zwecklosen, schönen und üppigen Sachen. Es fehlten die freien Wände und also die Bilder, es fehlte der Schrank für das bescheidene Geheimnis. Es fehlte das abschließbare eigene Zimmer und also das Singen, Rennen, Träumen und Jubeln. Das Spiel verstummte, das Trödeln entfiel, das Absentieren, der Rückzug, die Nacht allein“.

Der Mangel, der hier beschrieben wird, ist nur in Teilen der Mangel der Zeit nach dem Kriege. Es ist

vor allem ein Mangel an Phantasie und an Vergnügen. Wenig später heißt es in demselben Buch: „Schön ist eine Wohnung mit überflüssigen Zimmern, herrlich sind unbenutzte Winkel, Kellerlöcher, Verschläge, Speicher und Veranden, Mädchenzimmer, Gastzimmer, Badezimmer, Speisekammern, Treppenhäuser und Mansarden. Beneidenswert schön sind alte Garderoben, geräumige Toiletten und offene Balkone. Im Haus meiner Großeltern gab es ein Ankleidezimmer, die Wohnung meines Vaters enthielt das Notwendigste. Der Platz war auf den Bruchteil genau vermessen, hellhörige Wände und zellenhafte Zimmer – es fehlte an allem – vor allem an Glück“.

Nicht selten, denke ich, hat der soziale Wohnungsbau oder was man heute so nennt vergleichbare Situationen der Banalität, der Nüchternheit, der radikalen Vereinfachung geschaffen. Kein Wunder, dass die eingängigen Häuser und Stadtviertel eines Rob Krier so erfolgreich sind. In einer mittlerweile drei Jahrzehnte umfassenden Tätigkeit hat Rob Krier über 80 Stadtanlagen und Wohnquartiere geplant. Seine größten Erfolge verzeichnete er in den letzten Jahren in den Niederlanden: De Resident in Den Haag, die Veste Brandevoort, den AWIC-Mäander und der Noorderhof bei Amsterdam sind mittlerweile fertig gestellt, die Citadel Broekpolder ist im Bau. In Frankreich realisierte Rob Krier Zac Consuls de Mer in Montpellier und in Deutschland Kirchsteigfeld bei Potsdam. Häuser und Wohnungen in diesen Quartieren sind gefragt. In einer Zeit tief greifender Umbrüche und großer Verunsicherungen vermitteln ihre überschaubaren Stadträume und ihre an der Geschichte und den lokalen Traditionen geschulte Formensprache ein Gefühl von Geborgenheit und Heimat; sie scheinen die Zukunftsängste einer Gesellschaft zu bannen. Nicht einmal jeder vierte Deutsche zieht in Erwägung, im Alter einmal Eltern oder Großeltern bei sich aufzunehmen. Das heißt wir bauen keine Räume, die für alle Nutzerschichten bewohnbar sind. Wir bauen vielmehr kindgerecht, altengerecht, behindertengerecht, singlegerecht – unsere Gesellschaft liebt die Kategorisierung. Dabei erhebt sich die Frage, was denn eigentlich „normal“ im Wohnen ist. Gibt es die Wohnung für die normale Familie? Ist nicht das, was für Kinder oder Behinderte gut ist, richtig für alle? Jeder „Normale“ – wer immer das ist – ist irgendwann behindert – als einkaufende Mutter mit zwei Kindern, als Autofahrer

mit gebrochenem Bein, als alter Mensch mit Parkinson. Müssen wir nicht allgemein so bauen, dass die Architektur- und städtebaulichen Lösungen für möglichst viele Einzelfälle richtig sind? Bedeutet das nicht ein ganz neues anderes Herangehen an das Bauen? Was verändert sich im Wohnen heute?

Die Bedeutung des Wohnens wird in dem Maße zunehmen, in dem wie früher Wohnen – Arbeiten – und Freizeit wieder zur Einheit wird. Die zunehmende Autodichte und die damit verbundenen Staus einerseits und die Vergiftung der Umwelt andererseits, vor allem aber die neuen Medien und ihre Möglichkeiten werden die Wohnung immer mehr zum Lebensmittelpunkt werden lassen. Zweifelloso werden die Wohnungen der Zukunft, wo wir per Internet mit der Welt kommunizieren, wo uns das Fernsehen die Welt ins Haus bringt, wo Telebanking und Einkaufen via Internet den Bummel in die Stadt überflüssig machen, freiwillige Gefängnisse oder private Paradiese sein – je nach Standpunkt. Aber diese Wohnungen werden außer von den Elektroleitungen her nichts Neues sein. Die neuen Medien brauchen keine neuen Grundrisse, keine neuen Höhen, keine veränderten Türen, Fenster oder konstruktive Erneuerungen.

Architektonisch haben die neuen Medien kaum räumliche Konsequenzen: nur unser Nervensystem muss im Grunde an umgebende elektronische Organe angeschlossen werden. Wir müssen uns total vernetzen: unser Körpernetz muss mit dem Gebäudenetz, dem Gemeindefeld, dem globalen Netz zusammengeschaltet werden. Achim Plate beschreibt die Wohnung der Zukunft so: „Sie dient rund um die Uhr als Auffahrt zur Datenautobahn. Sie ist Informationszentrum, Handels-, Arbeits- und Ausbildungsplatz“. Orwell lässt grüßen, und welche Einflüsse diese Entwicklung auf Kinder haben wird, wage ich mir nicht auszumalen. Welche Architektur wird unser zukünftiges Wohnen bestimmen?

Mit dieser Frage an Sie möchte ich aufhören.

Wohnungsbau in Frankfurt am Main

Eine bewohnerkommentierte architektonisch-städtebauliche Rundfahrt

Als Bestandsaufnahme vor Ort fand im Rahmen der Tagung „Qualität im Wohnungsbau“ eine Rundfahrt statt, die im folgenden Beitrag nachvollzogen wird. Die Exkursion war als Blick auf Frankfurter Normalität gedacht. Sie sollte einen Eindruck von der Vielfalt an Neubauleistungen seit 1992 vermitteln, Probleme und Lösungsansätze in Frankfurter Wohnsiedlungen der 50er Jahre vorstellen sowie aktuelle Neubauten und Leerstandsthematik in einst repräsentativen Wohnlagen im gründerzeitlichen Bahnhofsviertel visualisieren. Kommentare der Bewohner ergänzen und kommentieren das Bildmaterial. Es sind Ergebnisse der in 9 Gebietsstudien durchgeführten Interviews. Sie rücken die grundrissbezogenen Innen- und Nutzeransichten in den Vordergrund und begegnen den befragten Architektur Laien in erster Linie dort, wo sie sich „zu Hause“ fühlen: im Inneren der Wohnung. Dennoch spielt die Wechselwirkung von Wohnung, Haus und Umfeld mit individuell und gebietsweise variierenden Gewichten eine Rolle. Während die hier zitierten Kommentare sich vorzugsweise auf die vorhandene eigene Wohnung beziehen, konzentrieren sich die im Fachvortrag von Armin Hentschel dargestellten Ergebnisse der Fallstudien auf die Wohnwünsche der Befragten.

Bei den Kommentierungen handelt es sich um eine gekürzte Auswahl von Antworten der Bewohner, die sich unterschiedlich offen, manchmal begeistert, hin und wieder auch einsilbig zur eigenen Wohnung und zum Thema Wohnarchitektur geäußert haben. Der Abdruck der gesamten Interviews würde den Umfang sprengen. Die Aussagen der Bewohner werden durch Fotos der Häuser und Wohnräume ergänzt. Die Bilder visualisieren, worauf die Nutzer sich beziehen und wie sie die Räume „interpretieren“, d.h. nutzen und einrichten. Nicht in allen Wohnzimmern durfte fotografiert werden. Es geht auch nicht um Vollständigkeit, sondern um exemplarische Skizzen des Zusammenhangs von sozialen und baulichen Milieus.

Die Quadratmeterzahlen und Baualtersangaben stützen sich auf die Angaben der Bewohner und müssen nicht exakt stimmen. Die Informationen zur Zimmerzahl sind als Angaben ohne Küche, Diele, Bad zu verstehen.

Die Gebiete Friedberger Warte und Karl Kirchner-Siedlung wurden bei der Rundfahrt besichtigt, Fallstudien und Interviews haben dort jedoch nicht stattgefunden, so dass die Bewohnerkommentare fehlen. Die knapp gehaltene fachliche Kommentierung konzentriert sich auf allgemeine wohnungspolitische und städtebauliche Aspekte der Planung.







Mainplaza; Deutscherrufer



Deutschherrnviertel

Deutschherrnviertel

- 12 ha – Neubau
- Umstrukturierung gewerblich genutzter Flächen
- Städte- und wohnbaulicher Ideenwettbewerb zur Neubebauung des alten Schlachthofgeländes 1990
- Wohnbaulicher Realisierungswettbewerb für 11 Punkthäuser 1991
- Planung ab 1992
- Fertigstellung ab 1997
- Geplant: 1.450 Wohnungen
 - 110.000 m² BGF Wohnen
 - 40.000 m² BGF Gewerbe
- 328 öffentlich geförderte Wohnungen
- Bauherr: u.a. Bock Baukunst Development Group, Groß&Partner, GWH

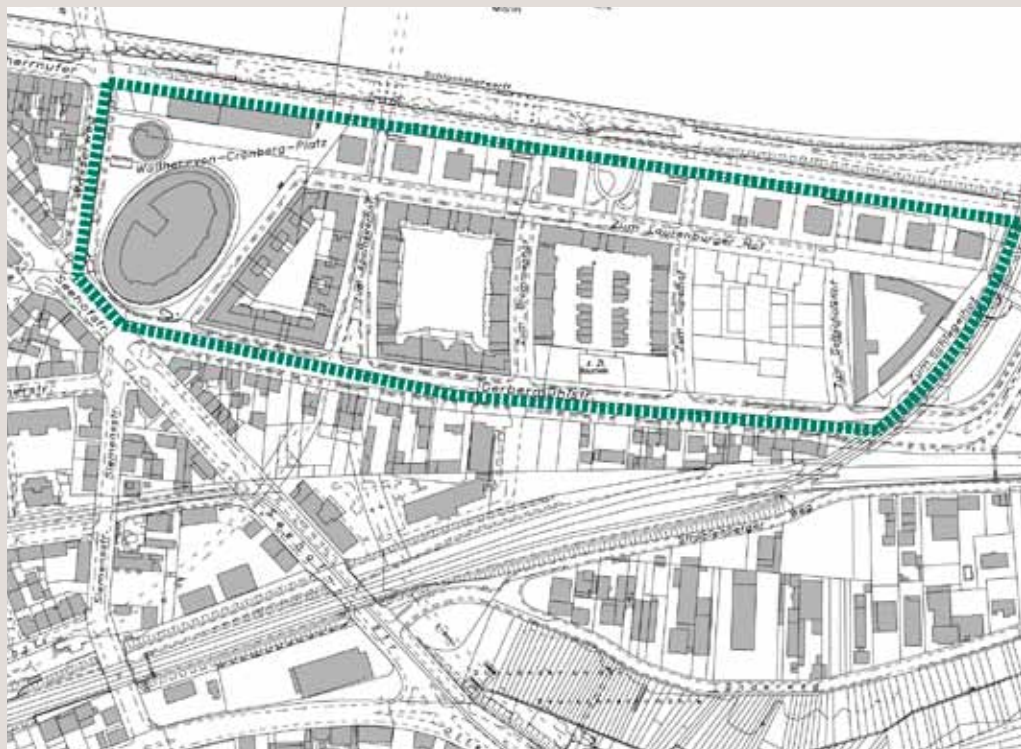
Nutzeransichten

Die Befragten sind zwischen 35 und 50 Jahre alt. Die Wohnflächen der Mietwohnungen sind 57m², 72m², 72m². Eine Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines Solitärs hat 200m². Befragt wurden 2 Zweipersonenhaushalte und 1 Familie. Der Akademikeranteil ist überdurchschnittlich.

Je nach Mainnähe und Gebäudetyp haben die Wohnungen sehr unterschiedliche Gebäude- und Umfeldqualitäten.

Das Gebiet wird angenommen und ist positiv besetzt. Drei der vier Befragten geben an, dass die derzeitige Wohngegend auch das Wunschgebiet in Frankfurt ist.

Gefragt nach ihren Wohnwünschen bewerten die Befragten vor allem freiraumbezogene Wohnungstypen positiv. Wie im Südlichen Ostend stehen damit die Wohnwünsche in einem Kontrast zu den dominierenden Haus- und Wohntypologien des Gebiets. Allerdings kommt auch der Lofttyp hier auf einen guten Platz 3.



Fazit: Die Befragten in den Wohnblöcken verhalten sich kritischer zu ihren Wohnungen und Grundrissen, während die Antworten in der Bebauung am Mainufer sehr positiv ausfallen. Auch hier ist zu erkennen, dass Neubauten generell mehr – positive wie negative – Bewertungen von Architektur herausfordern als Altbauten. Einer der Befragten bewohnt eine Wohnung, die sowohl von der Lage wie von Ausstattung und Schnitt zum Luxussegment des Frankfurter Wohnungsangebots zählt. Die Zufriedenheit mit dieser Wohnung fällt entsprechend hoch aus. Die Wohnwünsche unterscheiden sich im Fallgebiet so stark wie sich die Wohnsituation objektiv ausdifferenziert. In den Blöcken fallen die Wünsche konventionell aus, während unkonventionelle Typen wie das Loft im restlichen Gebiet vorne liegen.

„Er würde die Wohnung so lassen, vielleicht farblich anders gestalten. Die Räume seien gut angeordnet. Dem Mieter gefällt, dass er zwei Toiletten, Bad und Gäste WC hat. Die Wohnung ist hell und geräumig. Auf die Frage: Handelt es sich um gute Architektur antwortet er mit Ja. „Der Hausflur ist sehr großzügig angelegt, das Haus ist hell und sicher.“ Den Main-Tower findet er gut, den Messe-Turm und auch den Römer, das nebeneinander von Alt und Neu.“

„Die Bewohner würden als Eigentümer Küche, Schlafzimmer und Kinderzimmer vergrößern. Dass die Waschmaschine ins Bad passt, gefällt. Das anwesende Kind findet sein eigenes Zimmer schön. Gefragt, ob man das bewohnte Haus und die Wohnung als gute Architektur bezeichnen würde, lautet die Antwort: Nein, Das Haus sei normal, allerdings zu laut und habe zu dünne Wände.“

„Gefragt, was er ändern würde meint der Bewohner: „Nicht viel, außer der Treppe; die sollte in die andere Richtung gehen. Sonst aber nichts!“ Die Partnerin wirft aus dem Hintergrund ein, dass die Küche größer sein sollte. Die Dachterrasse gefällt den Befragten an der Wohnung am meisten. Auch dass die Wohnung so hell und großzügig sei und die Lage am Main mit Blick auf die Stadt. Mit dem Begriff Architektur verbindet der Befragte ästhetische Gebäude. Das Haus sei zweifellos gute Architektur, minimalistisch mit kleinen Schönheitsfehlern. Die Fassade sei nicht so, wie man es einem, in der Form so guten Gebäude, wünschen würde. Der grüne Stein mache das Haus nach außen etwas „depressiv“. Die Messearchitektur sei sehr gut, das Main-Plaza ebenfalls und die Welle dahinter. Auch der Cronberg-Platz sei gut gelungen.“

„Die Befragte findet es schade, dass der Flur sehr viel Platz wegnimmt. Ausstattung und Materialien könnten hochwertiger sein. Abstellfläche, vor allem Einbauschränke fehlen. Es fehle ein Raum, den sie abgrenzen könne. Ins Wohnzimmer könne sie nur ein sehr kleines Sofa reinstellen. Gut sei an der Wohnung, dass sie hell ist, die Terrasse sei positiv. Mit Architektur verbindet sie Wohnraumgestaltung, Kunst im weiteren Sinne. Als gute Architektur sei ihr Haus nicht zu sehen. Die Aufteilung der Wohnung sei nicht gut. In Frankfurt am Main gefällt der Befragten der Backsteinsolitär am Mainufer. Das Mainplaza sei auch interessant.“



Punkthäuser am Deutschherrnufer



Deutschherrnufer -
Blick auf Terrasse



Deutschherrnufer -
Blick aus Wohnraum
auf den Main



Südliches Ostend

Südliches Ostend

- 8 ha – förmliches Sanierungsgebiet
- Planung ab 1986, Baubeginn 2000, Fertigstellung 2006/2007
- Revitalisierung von mindergenutzten gewerblichen Flächen für Wohnungsbau und gemischte Nutzungen in drei Bereichen:
 - ehemaliger „Landwirtschaftlicher Verein“ (Uhland-, Ostend-, Rückert- und Sonnemannstraße),
 - Flächen westlich der Großmarkthalle (Sonnemann-, Uhland- und Oskar-von-Miller-Straße)
 - Flächen „südlich der Oskar-von-Miller-Straße“
- Rückgewinnung der Freiflächenpotentiale entlang des Mains an der Weseler Werft 1996 – 2000
- 274 öffentlich geförderte Wohnungen
- Bauherr: u.a. Bouwfonds, Frank Heimbau, Wohnheim GmbH,

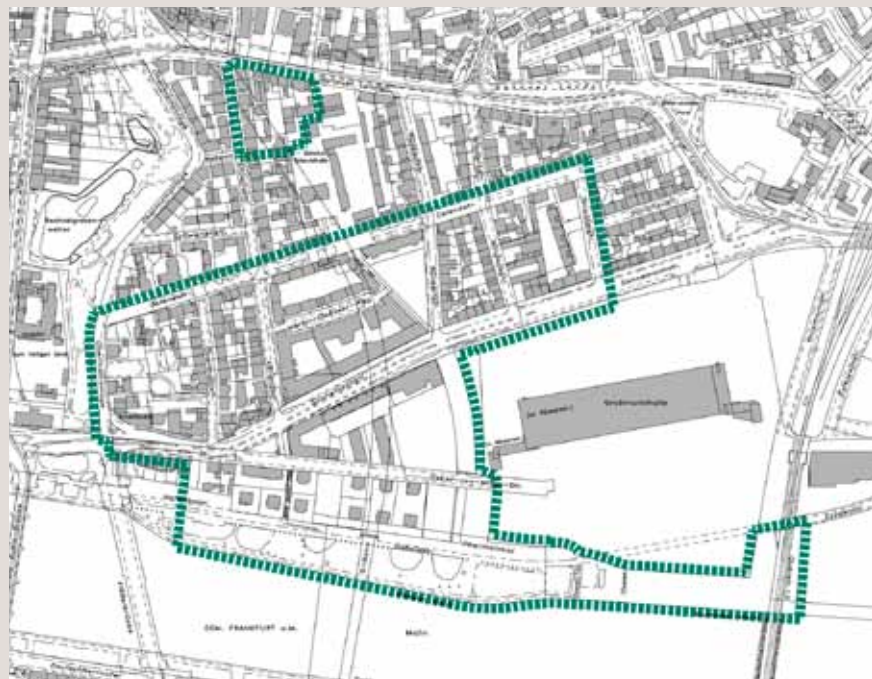
Nutzeransichten

Das Alter der Befragten liegt zwischen 36 und 61 Jahren (Durchschnitt 44). Die Wohnflächen betragen 69m², 86m² (selbstgenutztes Eigentum), 87m² und 340m² (selbstgenutztes Eigentum).

Aufgrund der unterschiedlichen Teilgebiete ergibt sich eine sozial und baulich stark heterogene Gesamtstruktur. Befragt wurden 1 Alleinstehender, 2 Zweipersonenhaushalte, 1 Familie (mit Migrationshintergrund). Drei der vier Befragten haben einen Hochschul- bzw. Fachhochschulabschluss. Zwei Interviews fanden in Punkthäusern am Mainufer statt, ein Interview im Wohnhof und ein Gespräch in der Howaldtstraße am östlichen Gebietsrand. Aufgrund der Heterogenität der Befragten fallen die Bewertungen und Wohnpräferenzen sehr unterschiedlich aus

Drei von vier Bewohnern geben ein ähnliches Wohngebiet wie das derzeitige auch als Wunschgebiet an. Soweit es Einschränkungen gibt, betreffen sie den Wunsch, direkt am Main zu wohnen.

Die Aussagen über die vorhandene Wohnsituation fallen erwartungsgemäß sehr unterschiedlich aus. Zu kleine Küchen und Balkone werden moniert. Der Mainblick wird sehr geschätzt. Bemängelt wird an dem untersuchten Punkthaus, das am Ufer in der





zweiten Reihe steht, dass keine direkte Blickbeziehung auf den Main möglich ist. Die große Wohnung, die direkt am Main steht, wird vor allem wegen ihrer hervorragenden und großzügigen Terrasse gelobt.

Das versetzte Reihenhaus wird von den Bewohnern als Wohnwunsch auf Platz 1 gesetzt. Der für den Geschossbau entwickelte Wohnungstyp mit überdurchschnittlichem Freiraum (Platz 2) verdrängt in diesen, durch Geschossbauten geprägten urbanen Gebieten, das Gartenhofhaus. Das Loft Platz 3 wird überdurchschnittlich oft als Lieblingsgrundriss erwähnt. Das Ergebnis spiegelt die Wohnpräferenzen einer eher urban orientierten Bevölkerung wieder.

Fazit: Die Beispielwohnungen im Fallgebiet unterschieden sich stark, so dass verallgemeinernde Aussagen über das Gesamtgebiet daraus nicht abzuleiten sind. Interessant ist hier, dass die Neubaubewohner sich augenscheinlich intensiv mit Grundrissen auseinandergesetzt haben. In einem Fall wird der vorher nicht bekannte „Durchwohngrundriss“, wie die Befragten ihren Wohnraum als Mittelpunkt und Verteiler nennen - sehr positiv bewertet. Wie oft wird das Wohnungsinnere besser bewertet als das Äußere der Neubauten. Größere Balkone und Küchen werden gefordert. Interessant ist, dass der geschossgerechte Wohnungs- und Freiraumtyp (Wohnung mit überdurchschnittlichem Freiraumangebot) und das versetzte Reihenhaus in der Bewertung vorne liegen.

„Als Eigentümer würden die Mieter den Boden austauschen und Dielen hineinlegen. Außerdem würde der Partner den Balkon verändern, eine Tür reinbauen und ein Geländer, ...damit man ihn ganz benutzen kann.“ Der Balkon müsste auf einer Ebene mit den Wohnebenen liegen. Außerdem wünschen sich die Befragten Holztüren. Die Deckendämmung sei sehr mangelhaft. Der Blick auf den Main hatte den Bewohnern am meisten gefallen. Der sei allerdings jetzt weg. Der Partnerin gefällt, dass die Decken höher seien als üblich. Es gibt viel Licht in der Wohnung.“

„Der Bewohner würde den Balkon vergrößern. Am meisten gefällt dem Befragten der große Raum Richtung Südwesten (33m²), der Blick auf den Fluss, der Ausstattungsstandard, die Böden und Fensterbänke und die gute Schalldämmung. Außerdem nennt er die Klinkerfassade und die Balkonbrüstungen aus Glas. Er betrachtet sein Haus als gute Architektur.“

„Die Befragten würden eine Badewanne einbauen und die Partnerin wirft ein, dass die Küche zu klein sei, was der Befragte unterstreicht. Der „Durchwohngrundriss“ sei optimal; den würde er bei der nächsten Wohnung wieder suchen. Dass der Wohnraum Mittelpunkt und Verteiler ist, findet das Paar sehr gut. Mit Architektur verbindet er gut angeordnete Räume, schöne und lebensgerechte Häuser, schön bunt. Die alte Oper findet er schön, auch der Turm mit dem goldenen Zipfel sei gut (Kollhoff).“

Mit Architektur verknüpft die Befragte Design, Ästhetik, konzeptionelle Stimmigkeit, Wohlfühlen. Auf die Frage: Handelt es sich bei Ihrem Haus und Ihrer Wohnung um gute Architektur? – lautet die Antwort: „Selbstverständlich.“ Sie habe sehr viel Energie in die Abstimmung mit dem Architekten gesteckt. Die Treppe sei breiter gemacht worden. Die tragende Wand musste umbaut werden, damit dort der Kamin hin konnte. „Wir haben uns richtig ausgetobt!“ Sie findet das Deutschherrnviertel gut gelungen. Schade findet sie, dass in der direkten Nachbarschaft ein „Klotz“ entsteht, der das Ensemble kaputt macht. Es gebe in Frankfurt städtebaulich zu viele „Insellösungen“.



Paul-Arnsberg-Platz



Wohnzimmer – Südliches Ostend/ Howaldtstraße



Friedberger Warte

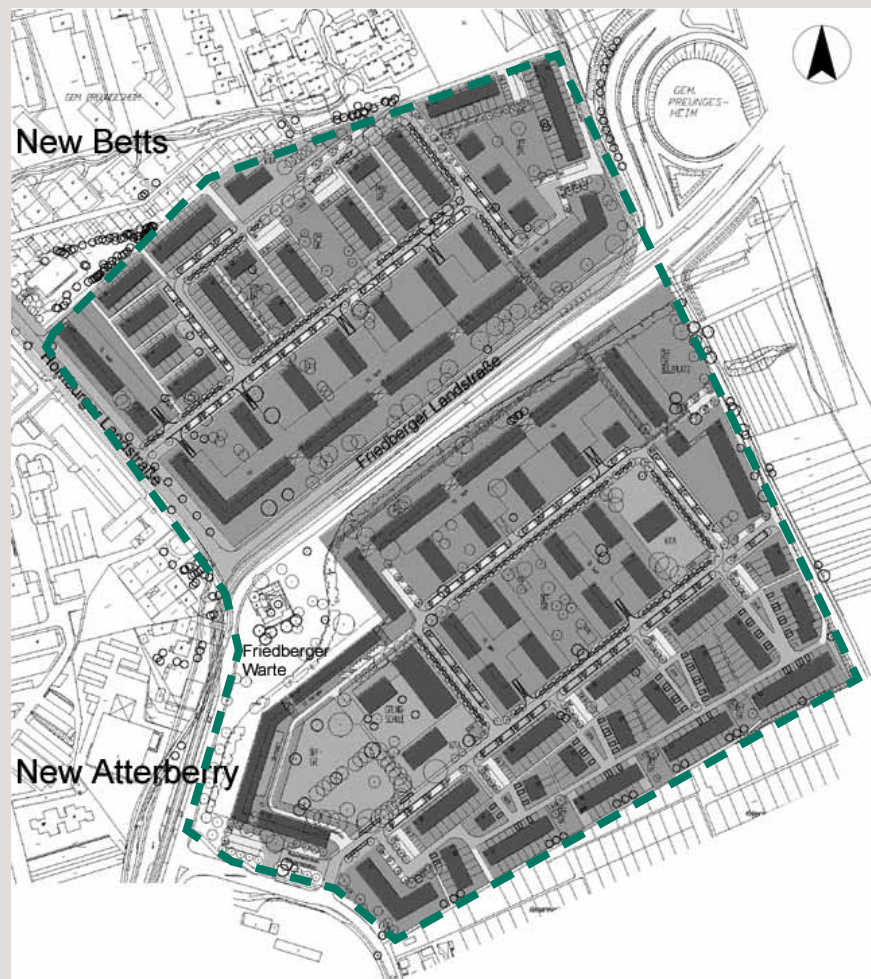
Friedberger Warte

- 20 ha - Neubau
- Innerstädtische Konversionsfläche der Atterberry/Betts-Kasernen (Atterberry Kaserne 12 ha/Betts-Kaserne 8 ha)
- Städtebaulicher Wettbewerb: Scheffler + Partner
- 240 Einfamilienhäuser, 850 Eigentumswohnungen geplant
- 503 öffentlich geförderte Wohnungen
- vorgesehene Infrastruktur: 1-2 Kindertagesstätten, Grundschule; Nahversorgung/Läden
- Bauherr: Sahle Wohnen GmbH & Co KG



Hofansicht

Die Kasernen wurden Anfang des 20sten Jahrhunderts errichtet und dienten als Unterkunft für Soldaten. Nach dem 2. Weltkrieg übernahmen die amerikanischen Streitkräfte beide Areale. In der Folge entwickelte sich ein in sich abgeschlossenes, eigenständiges Territorium mit dazugehöriger Infrastruktur. Nach dem Abzug der US-Streitkräfte wurden die Flächen auf die Bundesrepublik rückübertragen. 1994 erfolgte die städtebauliche Neuordnung und planungsrechtliche Sicherung als neue Baugebiete für allgemeines, ziviles Wohnen mit den notwendigen Versorgungseinrichtungen. In einem städtebaulichen Vertrag wurden die Einzelheiten für die Realisierung der Bebauung festgelegt.





*New Betts: Straßenansicht Gebäude
Friedberger Landstraße*



Hofansicht

Das städtebauliche Gesamtkonzept enthält neben einem differenzierten Wohnungsangebot und infrastrukturellen Einrichtungen, die Neuordnung der Verkehrsführung im Bereich der Friedberger Warte sowie die Anbindung des Gebietes an den ÖPNV mit einer Straßenbahntrasse. Eine der Haltestellen der geplanten Straßenbahn mit Ziel „Frankfurter Bogen“ wird im Bereich der Warte liegen. Der Individualverkehr wird einseitig an der Warte vorbeigeführt, der öffentliche Raum mit klar ablesbaren Raumkanten neu definiert und so ein neuer Quartiersplatz geschaffen. Damit ist die Friedberger Warte keine isolierte Verkehrsinsel mehr, sondern als Teil eines Quartiersplatzes eingebunden und für Bewohner und Fußgänger wieder besser erreichbar. Sie bildet den städtebaulich dominanten Punkt des neuen Quartiers. Die Friedberger Landstraße bleibt eine wichtige Einfahrtsstraße mit hoher Verkehrsbelastung. Sie führt durch das Gebiet hindurch und stellt hohe Anforderungen an den Schallschutz der angrenzenden Wohnungen (Schallschutzfenster, Wintergärten).

Das Entwicklungsgebiet ist derzeit das größte Vorhaben auf einer innerstädtischen Konversionsfläche in Frankfurt. Hier wird ein wichtiger, gut erschlossener Standort mit einem breiten Angebot an unterschiedlichen Wohnformen revitalisiert.

Luftbild New Betts & New Atterberry (hinten)



© Bavaria Luftbild Verlags GmbH



Jasperstraße 87



Karl Kirchner Siedlung

Karl-Kirchner-Siedlung

- 12 ha - Bestandssiedlung
- Baujahr 1960-1962
- 1260 öffentlich geförderte Wohnungen davon noch ca. 617 Wohnungen mit Belegungsbindungen (Stand 2006)
- Maßnahmen:
seit 1998 Sanierung in mehreren Bauabschnitten Wärmedämmung, Isolierverglasung, Sanierung der Dächer und Balkone, Bäder und Küchen, Einbau von Zentralheizungen, Erneuerung der Elektroleitungen, Erneuerung der Außenflächen, Wohnungszusammenlegung, Erhöhung der gestalterischen und ökologischen Qualität, Entsiegelung der Parkplätze
- Eigentümer: Wohnheim GmbH

Die Karl-Kirchner-Siedlung ist als Siedlung des sozialen Wohnungsbaus in den 60er Jahren entstanden. Die Wohnhäuser sind überwiegend 3- bis 5-geschossig in Zeilenbauweise mit Satteldächern errichtet und sind zum größten Teil saniert. Die nicht sanierten Häuserzeilen haben Mängel und Defizite wie Einzelöfen, undichte Fenster, baufällige Balkone. In einer städtischen Sozialraumanalyse wurde die Siedlung als Wohngebiet mit verdichteten sozialen Problemlagen identifiziert. Neben dem immer noch bestehenden baulichen Sanierungsbedarf ist die Siedlung durch eine hohe Fluktuation der Bewohner und sich voneinander abschottende multikulturelle Strukturen gekennzeichnet. Sprach- und Kommunikationsprobleme, soziale Vorurteile, Vandalismus und Gewalt kennzeichnen neben einer hohen Arbeitslosendichte und Sozialhilfequote die strukturellen Defizite.





Jasperstraße 87

Im Rahmen des städtischen Programms „Soziale Stadt – Neue Nachbarschaften“ (2000 bis 2004) wurde ein Quartiersmanagement eingesetzt. Ziel des Projektes war es, die Wohn- und Lebenssituation im unmittelbaren Wohnumfeld durch eine Stärkung des sozialen Zusammenhaltes sowie die Sanierung des baulichen Zustandes der Häuser und des Wohnumfeldes zu verbessern und Bewohner als Akteure der Quartiersentwicklung zu gewinnen. Das Quartiersmanagement hatte als zentrale Anlaufstelle die Aufgabe Bürgerbeteiligung anzuregen, zwischen Bürokratie und Bewohner zu vermitteln, die Entwicklung von lokalen Projekten zu unterstützen und Interessengegensätze zu moderieren sowie mit allen im Stadtteil vorhandenen Einrichtungen zu kooperieren und die Aktivitäten zu koordinieren.



Jasperstraße 89

Luftbild Karl Kirchner Siedlung





Frankfurter Bogen

Geschossbau



Frankfurter Bogen

- 74 ha - Neubau
davon 15,5 ha öffentliche Grünfläche
- Neubaugebiet in Stadtrandlage mit aufgelockerter Einfamilienhaus- und Reihenhausbebauung sowie mehrgeschossigem Wohnungsbau
- 2400 Wohnungen geplant
- vorgesehene Infrastruktur: 2 Schulen, 3 Kindertagesstätten, Einkaufszentrum
- Erschließung abgeschlossen
- 190 öffentlich geförderte Wohnungen
- Bauherr: u.a. ABG Frankfurt Holding, Nassauische Heimstätte, Gemeinnütziges Siedlungswerk, Preungesheimer Ameisen

Nutzeransichten

Das Gebiet ist überwiegend durch neu errichtetes Wohneigentum geprägt.

Das Alter der Befragten lag zwischen 24 und 52 Jahren (Durchschnitt. 40,8). Der Bildungsstand ist leicht über dem Durchschnitt der Befragung. Drei der vier Befragten haben die Hochschulreife bzw. Hochschulabschlüsse.

Die Wohnflächen der befragten Haushalte lagen bei 78m² (Mietwohnung), 98m² (Eigentum) 142m² (Eigentum) und 165m² (Eigentum). Da viele Parzellen durch die Nutzer selbst bebaut wurden, bietet die Siedlung ein baulich heterogenes Bild. Es gibt zahlreiche unbebaute Flächen und Baulücken.

Die Ergebnisse zeigen eine derzeit noch geringe Gebietsidentifikation, was unter anderem mit den vielen Baustellen im Gebiet zusammenhängt. Im Vergleich zu anderen durch Wohneigentum ge-





Reihenhausbebauung

prägen Untersuchungsgebieten wird die Siedlung als eher „nicht grün“ bewertet. In den Gesprächen wird das „Infrastrukturversprechen“ der Stadt ange-mahnt.

Gefragt nach dem Wunschgebiet in Frankfurt am Main geben von den Befragten zwei an, dass sie am liebsten in einem ähnlichen wie dem bewohnten Gebiet wohnen würden.

Der private besonnte Freiraum, der hier nahezu ausnahmslos ein eigener Garten ist, spielt eine Schlüsselrolle. Bezüglich der gewünschten Grundrisse ist die Freiraumorientierung ausgeprägter als im Gesamtergebnis, was dem vorhandenen Siedlungscharakter entspricht. Die Grundrisswünsche richten sich stärker als im Gesamtergebnis auf un-konventionelle Eigenheimtypen. In diesem Ergebnis spiegelt sich die im Vergleich zu anderen Gebieten große Vielfalt der vorhandenen Grundrisse wieder. Die Interviewer haben trotz der im Eigentum vor-herrschenden Reihenhaustypologie in mehr Grund-rissvariabilität angetroffen als in den anderen Ei-genheimsiedlungen.

Fazit: Das baulich unfertige Gebiet, in dem es viele selbst nutzende Bauherren gibt, ist bezüglich der Architekturformen heterogen. Insoweit verwundert auch die Heterogenität der Antworten nicht, die mehrheitlich von einer grundsätzlich positiven, wenn auch kritischen Haltung, geprägt sind „Geschmack hätten wir mehr“, „...funktional aber nicht unbedingt schön!“ In den meisten Antworten schlägt sich die Erfahrung nieder, dass die Kosten-seite Kompromisse erzwingt. In den Wohnwün-schen steht der Freiraumbezug eindeutig im Vorder-ground und spiegelt insoweit das vermutlich wich-tigste Motiv wieder, Bauherr bzw. Eigentümer zu werden. Das von vielen Baustellen geprägte Ge-biet wird allerdings insgesamt als „zu wenig grün“ gesehen.

„Die Befragten würden das Schlaf- und die Kinder-zimmer größer machen und finden, dass der Auf-zug viel zu viel Platz wegnimmt. Die Balkone soll-ten mehr nach draußen gebaut sein, damit mehr Fläche in der Wohnung bleibt. Die Gästetoilette würden sie nicht in die Mitte setzen, sondern näher an den Eingang. Gut finden sie an der Wohnung die Isolierung, die Heizkosten spare und Lärm ab-halte, die zwei Balkone und dass die Wohnung für Frankfurter Verhältnisse nicht so teuer gewesen sei. Auch die Lage, nahe zur Stadt und zur Natur sei gut. Auf die Frage, ob sie das Haus und die Woh-nung als gute Architektur bezeichnen würden, kommt von beiden Ehepartnern ein eindeutiges „auf keinen Fall“. Es sei zweckmäßig, aber „die Liebe zum Detail und was Besonderes fehle...„Geschmack haben wir viel mehr!“ Der Hauptraum sei nicht auf den Garten orientiert. Der Taunusblick in der Siedlung wird als auffallend schön bewertet.“

„Den Befragten gefällt die Helligkeit, die Südorien-tierung, die Lage insgesamt. Die Baumaterialien seien gut. Das Haus sei relativ modern gebaut. Klare getrennte Räume, klare Linien; es wirke relativ groß durch die Planung. Bei der Frage, ob es sich um gute Architektur handelt, lautet die Antwort: Ja. Der Schnitt sei besser als in vielen Reihenhaussied-lungen, nicht so langweilig.“

„Umplanen würden Bewohner nichts, da es genau das sei, was sie haben wollten. Das große Platz-angebot und der große Garten seien die herausra-genden Positivmerkmale des Hauses. Das Grund-stück habe Platz gehabt für ein 7 x 12 Meter-Haus. Auf die Frage, was gute Architektur sei, wird der eigene Fall angeführt: Wir wollten eine zweck-gebundene Architektur, möglichst große funk-tionale Räume. Das Äußere sei nicht so wichtig gewesen. Auf die Frage, ob das eigene Haus als gute Archi-tekturen gesehen wird, kommt eine einschränkende Antwort: „Es ist vor allem funktional; ob es von au-ßen betrachtet, schön ist, will ich nicht beurteilen.“



Blick aus dem Wohnzimmer



Edwards Garden



Geschosswohnungen

Edwards Gardens

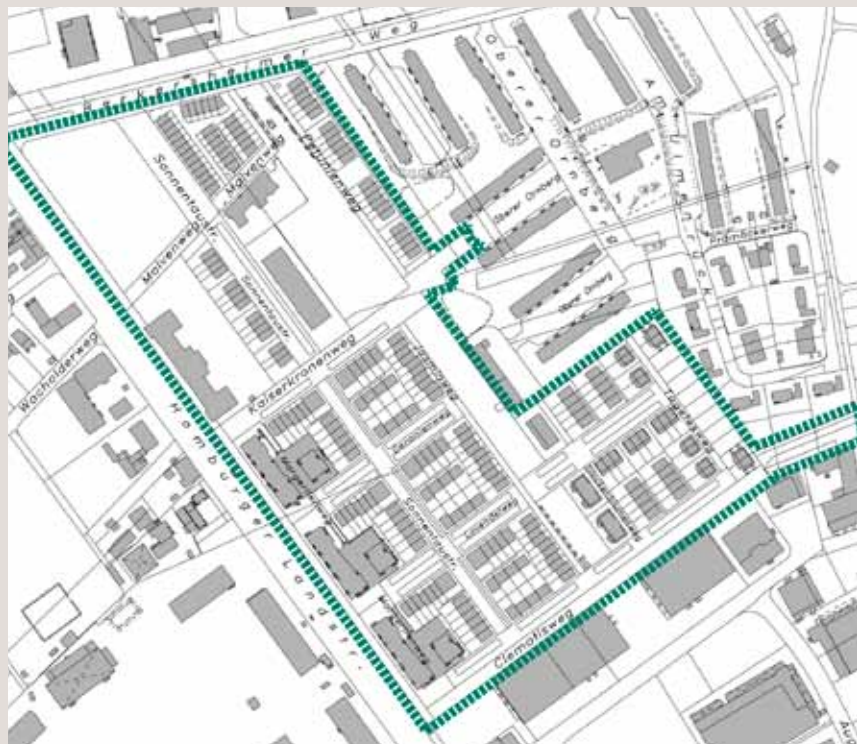
- 11 ha – Neubau
- Konversionsgelände mit Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern
- Gesamtfertigstellung: 2005
- 500 Wohneinheiten
- 120 öffentlich geförderte Wohnungen
- vorgesehene Infrastruktur: Kindertagesstätte, Einkaufszentrum
- Erweiterung der Albert-Schweitzer-Schule im Bau
- Bauherr: u.a. Wilma GmbH, Sahle Wohnen GmbH & Co KG, KEG mbH

Nutzeransichten

Das Alter der Befragten liegt zwischen 20 und 43 Jahren; die Wohnflächen liegen bei 55m², 71m², 126m² (Eigentum), 140m² (Eigentum); Die Haushaltsstruktur besteht aus vier Familien- und einem Zweipersonenhaushalt. Die Gebietsbevölkerung ist eher jünger und sozial heterogen. Der Bildungsstand der Befragten ist durchschnittlich. Zwei von fünf Befragten haben einen Hochschul- bzw. Fachhochschulabschluss.

Die Mehrheit der Wohnungen liegen bei Einfamilienhäusern, überwiegend als konventionelle Reihenhäuser gebaut. Bei der Planung der Einfamilienhäuser hat der auf kostengünstigen Wohnungsbau spezialisierte Bauträger nach eigenen Aussagen das Preis-Leistungs-Verhältnis in den Mittelpunkt gestellt. Entlang der Hamburger Landstraße sind geförderte Geschossbauten (120 Wohnungen) mit Mietwohnungen entstanden.

Bei der Bewertung des Gebiets entspricht die hohe bauliche Dichte auch der „gefühlten Dichte“. Die bauliche Einförmigkeit wird bemängelt. Trotzdem wird das Gebiet von allen Befragten als „schön“



bewertet. 3 von 5 bezeichnen es als „gepflegt“, 4 als „beschaulich“, 3 als „durchgrünt“. 2 empfinden es als „laut“, 3 als „lebendig“.

Die Gebietsbindung – erfragt als Übereinstimmung von derzeit bewohntem und bevorzugtem Frankfurter Wohngebiet – liegt bei 40%. 3 von 5 Befragten geben ein anderes als das derzeit bewohnte Gebiet als Vorzugsgebiet an.

Die Ergebnisse hinsichtlich der Wohnpräferenzen sind sehr heterogen. Die Anteile derjenigen, die eher unkonventionelle Wunschtypen bevorzugen ist etwa gleich groß wie der Anteil derjenigen, die konventionelle Wunschtypen angeben. Die Grundrisspräferenzen liegen bei abgewandelten Formen der bewohnten Reihenhäuser. Obwohl konventionelle Grundrisse von Reihenhäusern überwiegen, wird das Reihenhaus mit versetzten Wohnebenen am häufigsten als Wunschtyp genannt. Hierin schlägt sich nieder, dass die Befragten vergleichsweise jung sind, denn die Vorliebe für diesen optimierten Reihenhaustyp wird eher von den jüngeren Befragten geteilt. In zwei Fällen werden die Küchen als zu klein bezeichnet. Ein Migrantenhaushalt merkt positiv an, dass die Häuser aus „gutem Baumaterial“ seien.

Fazit: Die dicht bebaute Siedlung polarisiert die Meinung von Fachleuten und Nutzern. Bei den Bewohnern haben positive Stimmen zu den vorhandenen Grundrissen ein Übergewicht; nur in einem Fall gibt es Kritik. Das konventionelle Raumprogramm von Einfamilien-Reihenhäusern mit seinen verschiedenen Wohnebenen wird akzeptiert; besonders auch das gartenbezogene Wohnen, auch wenn von einem Befragten die enge Bebauung als Manko angesprochen wird. Im Unterschied zu vielen Vergleichsobjekten fallen auch die Grundrisse nicht so schmal und tief aus. Die Bewertung der Mietwohnungsgrundrisse fällt in einem Fall positiv aus (Margeritenweg), im anderen Fall (Lavendelweg) werden fehlende natürliche Badbelichtung und Küchenschnitt kritisiert, während der quadratische Zimmerzuschnitt positiv hervorgehoben wird. Drei der fünf Befragten wohnen im Eigenheim. Es ist insoweit erstaunlich, dass nicht der vorhandene klassische Reihenhaustyp, sondern ein optimierter Grundrissstyp (das Reihenhaus mit versetzten Wohnebenen) bevorzugt genannt wird. Auch in dieser Siedlung fallen vorhandene und – Wunschwohnung auseinander.



Blick in die Gärten

„Die Befragten würden das Wohnzimmer größer machen und das Bad mit einem Fenster ausstatten. Die Küchenanschlüsse müssten so installiert werden, dass man auf eine Seite einen Tisch stellen könnte, statt der jetzt vorgesehenen Zeile. Den Bewohnern gefällt, dass Küche und Schlafzimmer groß sind und der Flur mit seiner L-Form gut geschnitten sei. Das Haus und die Wohnung würden sie als gute Architektur bezeichnen, da es gut geschnitten sei („quadratische Zimmer“); auch die Klinker und die großen Balkone finden sie schön.“

„Verändern würden die Bewohner, die mitgeplant haben, nichts. Es gefällt ihnen vor allem das große Wohnzimmer (35m²), die „ausreichend“ große Küche, die zum Garten geht, dass das Wohnzimmer Fenster in zwei Richtungen hat und auch in den kleinen Zimmern große Fenster seien. Außerdem gefällt der quadratische Balkon und dass der Flur nicht so groß sei.“

„Dass die Fenster zur Straße zu hoch seien und man nicht richtig raussehen könne, sei ein Grund zur Umplanung, wenn man es noch einmal kaufen würde. Besonders gefällt die große Anzahl von Zimmern (5). Als gute Architektur würden die Befragten das Haus nicht bezeichnen. Es gebe zu viele Mängel, die Treppenläufe seien beschädigt gewesen. Die Bebauung sei zu dicht.“



Wohnzimmer Sonnentastr. und Margeritenweg



Am Burghof

Am Burghof

- 1 ha - Neubau
- Baujahr: 1993-1995
Kramm und Strigl, Darmstadt
- 100 öffentlich geförderte Wohnungen
- Außentreppe mit Laubengangschließung, nutzungsneutrale Räume im EG, optionale Wohngrundrisse, Wintergärten, Loggien, Kellerräume und TG natürlich belichtet/belüftet, integrierte Kindertagesstätte, Niedrigenergiekonzept, Grasdächer
- Bauherr: Fundus Immobilien Frankfurt



Nutzeransichten

Die kleine Siedlung integriert sich mit einer modernen Architektursprache in die dörfliche Umgebung von Bonames.

Das Alter der Befragten liegt zwischen 34 und 51 Jahren. Zwei der befragten Familien haben einen Migrationshintergrund. Die Befragten gehören zum Facharbeitermilieu. In dieser vorstädtischen Wohnsiedlung gibt es ausnahmsweise Anzeichen für Spannungen zwischen „ausländischer“ und deutscher Bevölkerung. Die Befragten gehören zum Facharbeitermilieu. Die Schulabschlüsse liegen unter dem Durchschnitt der Befragung. Es gibt keinen Hochschulabsolventen.

Die Wohnflächen der Mietwohnungen betragen 80m², 95m², 106m², 125 m². Häuser und Wohnungen sind mit einer einheitlich modernen Architektur errichtet.

Zwei von vier Befragten sagen, dass sie am liebsten im jetzigen Wohngebiet bleiben würden.





Wohnraum

Der Kontrast zwischen den konventionellen Einrichtungen und der modernen Architektur der Gebäude ist augenfällig. Es scheint außerdem so, als würde moderne Architektur häufiger zu Kritik herausfordert. Die Befragten mögen vor allem die hellen Wohnungen, die Einbauschränke und Balkone. Kritik gibt es an den zu kleinen Küchen.

Das Gartenhofhaus wird als Wunschgrundriss auf Platz 1 gesetzt. Freiraumorientierte Typen werden deutlich bevorzugt.

Fazit: Da die Grundrissqualitäten in den Interviews häufiger hervorgehoben werden als in anderen Gebieten, ergibt sich hinsichtlich der Architekturbewertung eine deutliche Spannung zwischen außen und innen. Die moderne Architektursprache der Häuser gefällt einigen Bewohnern nicht; das Gartenhofhaus hat klare Priorität bei den Wohnwünschen. Die Mischung von Deutschen und Bewohnern nichtdeutscher Herkunft wird in dieser randstädtischen Siedlung offensichtlich weniger gut angenommen als in den innerstädtischen Fallgebieten.

„Der Vater einer dreiköpfigen Familie findet das Bad zu eintönig und einfach. Er würde den Windfang entfernen und die Küche vergrößern, um einen Essbereich einzubauen. Schön findet er das große Wohnzimmer (22m²), „die Glaswand“ – gemeint sind die großen Fenster – und die Helligkeit der Wohnung. Die Wohnung sei warm und angenehm kühl im Sommer. Auf die Frage, ob er das Haus für gute Architektur hält, kommt ein „Nein!“, das er aber nur auf das Äußere bezieht.“

„Die Befragten würden die Schiebetür zumauern. Das Wohnzimmer würden sie vom Flur abtrennen. Die Einbauschränke im Flur gefallen den Befragten (fünfköpfige Familie) und die Terrasse über die ganze Wohnungsbreite. Schließlich finden sie es schön, dass die Wohnung nach Süden ausgerichtet ist.“

„Das Wohnzimmer sollte vom Korridor abgetrennt werden; eine Wand und eine Tür sollte ins Wohnzimmer eingebaut werden, weil es zu kalt im Winter ist. Den Befragten gefallen der Garten, der Balkon und die große Küche; ebenfalls die Bäder.“

„Gefragt, ob es sich bei seinem Haus bzw. der Wohnung um eine gute Architektur handelt, antwortet der Vater einer 5-köpfigen Familie, dass die Zimmer viel zu klein seien und es sich um zwei zusammengeworfene Wohnungen handele; weshalb es zwei Küchen gebe.“

Haus und Außenanlagen



J. Hempel, Aachen

Wohnzimmer





Bahnhofsviertel

Bahnhofsviertel

- 49 ha - Bestandsquartier
- Baujahr 1873-1913
- gründerzeitliches Kerngebiet mit vielfältiger Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe
- Ursprünglich 11.000 Einwohner, heute nur noch 2400 Einwohner
- 2005 Städtisches Förderprogramm zur Sanierung des Wohnungsbestandes und zur Schaffung neuen Wohnraumes durch Umwandlung von Gewerbe in Wohnen
- 2006 Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Hessen“
- Ziele: Erhaltung und Entwicklung des Wohnstandortes sowie der städtebaulichen Vielfalt, Nutzungskonzepte für leerstehenden Büroraum, Verbesserung von privaten und öffentlichen Frei- und Grünräumen



Nutzeransichten

Gründerzeitliche Altbauten und vereinzelte Baulückenschließungen der 50er/60er Jahre prägen das Bahnhofsviertel. Die feinkörnige Mischung von Erdgeschossläden, Gewerbenutzung und Wohnen zeigt das Bild eines typisch urbanen Gebiets.

Das Alter der Befragten liegt zwischen 41 und 74 Jahren. Befragt wurden 1 Alleinstehende, 2 Zweipersonenhaushalte und 1 Familie. Die Wohnungseinrichtungen weichen in drei Fällen mit ihren unkonventionellen Kombinationen aus alten und neuen Gegenständen und der Abwesenheit von Schrankwand-Sitzgruppen-Kombinationen deutlich von den vorstädtischen Einrichtungsmilieus ab, die bei den anderen interviewten Haushalten vorherrschen. Der Bildungsstand ist überdurchschnittlich. Drei der vier Befragten haben einen Hochschul- oder Fachhochschulabschluss, ein Befragter besitzt die Hochschulreife.





Die Wohnflächen der überwiegend gemieteten Altbauwohnungen liegen bei 100m², 106m², 115m² und einer Eigentumswohnung mit 135m².

Die lebendige urbane Umgebung wird von allen Befragten positiv besetzt. Die Bewohnerin eines Dachgeschosses sagt: „Vorne hab ich London, hinten Manhattan“ Einschränkungen in der meist positiven Bewertung gibt es hinsichtlich der Drogenszene im Bahnhofsviertel. Legt man die Übereinstimmung von bewohntem und Wunschgebiet in Frankfurt am Main an, so ist die Gebietsbindung der befragten Bewohner im Bahnhofsviertel trotzdem vergleichsweise gering. Nur ein Befragter gibt an, am liebsten auch im Bahnhofsviertel zu wohnen.

Die Wohnungen sind gemessen an der Haushaltsgröße der Befragten großzügig dimensioniert. Die Lage der Küche zu den entfernten Wohnräumen wird in einem Fall als problematisch bezeichnet. Das Loft nimmt bei den Wünschen Platz 1 ein. Dennoch landet das Gartenhofhaus beim Durchschnitt der Gesamtbefragung.

Fazit: Mit der kleinen Auswahl wurde eine typische stadtorientierte Gruppe von Bewohnern angetroffen, die ihre Vorliebe für Altbauten artikuliert und die eigene Wohnung sehr individuell interpretiert. Die Wohnungen haben auch den Interviewer – der jeden Fragebogen abschließend mit seiner eigenen subjektiven Bewertung ergänzt hat - weniger durch ihre Grundrissqualität als durch ihre originelle Einrichtung und schiere Größe beeindruckt. Selbstverständlich spielt das urbane Umfeld eine wesentliche Rolle bei der hohen Wohnzufriedenheit. Bei den Wohnwünschen stehen Loft und freiraumbezogene Wohnungstypen im Vordergrund. Vorhandene und gewünschte Wohnung sind auch hier nicht identisch.

„Die Bewohner bevorzugen vor allem die Citylage und die Helligkeit der Wohnung. Weil es draußen nur Büros gebe, sei die Wohnung ruhig.“

„Das Badezimmer würde der Bewohner größer machen und mit einer Wanne ausstatten. Die Decken seien teilweise ohne Holzdielen, das sei nicht so schön. Am meisten gefallen dem Bewohner die altbautypischen hohen Räume und der Stuck. Er hätte gerne den Grundriss leicht verändert und möchte kleine Zimmer haben. Das Elternschlafzimmer sei unnötig groß. Mit Architektur verbindet der Befragte „lebenswertes Wohnen“. Er findet, dass das Haus gut, weil nicht so anonym ist. Das Raumklima sei gut. Als gute Frankfurter Architektur bezeichnet er das Hotel „Frankfurter Hof“.“

„Am meisten gefallen der Mieterin dieser Dachwohnung der Blick - „Vorne ist es London und hinten Manhattan“ - und das Licht. Mit dem Begriff Architektur verbindet sie das künstlerisch ausgeprägt Gestalten von Nutzräumen. Das 1889 gebaute Haus empfindet die Bewohnerin als schön und als gute Architektur.“

Als Beispiele guter Frankfurter Architektur nennt sie die neue Dresdner Bank, und den Helaba-Turm.“

„Am meisten gefällt dem befragten älteren Herrn der Blick auf den Main, der gute Grundriss und die Tatsache, dass die Diele quadratisch sei und dass der Balkon, der nach hinten raus geht, Nachmittagssonne hat.“



Podiumsgespräch 1: Qualitätsvolles Wohnen in der Stadt: Stadtrand und innerstädtische Lagen

Barbara Ettinger-Brinckmann, Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen (Moderation)

Jacques Blumer, Architekt; Atelier 5, Bern

Ulrich Pfeiffer, Empirica GmbH, Berlin.

Ettinger Brinckmann: Unser Thema ist das qualitätsvolle Wohnen in der Stadt, am Stadtrand, und in innerstädtischen Lagen. Uns geht es dabei um Qualitätssicherung und die Frage: ist es überhaupt richtig sich so stark auf die Erschließung zu konzentrieren, den Freiraum und das Angebot an Wohnraum?

Blumer: So kann man die Frage nicht beantworten. Es ist schwierig, die Dinge zu trennen. Es ist ziemlich schwierig, über Wohnqualität zu sprechen vor allem mit Architekten. Sie beherrschen ihr Handwerk darüber muss man nicht sprechen. Uns interessiert: Was kann man als Qualität definieren? Wenn sie über Qualität sprechen, gibt es drei Bezugspunkte: Es gibt den Bezugspunkt für den Einzelnen und der Einzelne hat im Grunde genommen zwei Bedürfnisse, nämlich das Bedürfnis, sich zurückzuziehen und das nach Kommunikation in Abhängigkeit von seiner Konstellation und seinen Lebensumständen.

Der zweite Bezugspunkt ist das Verhältnis von mir zu einem anderen in einem größeren Raum. Ich habe immer eine Wohnung und ich habe immer einen Außenraum als soziale Bühne; und soziale Bühne heißt, dass es wirklich eine Bühne ist, nämlich Wände und Hintergrund, Begrenzungen und Definitionen aufweist. Viele der Häuser, die wir gesehen haben, stehen jedoch rum, wie Kühe auf der Wiese und dazwischen sind Restflächen. Ich bin also angewiesen auf Stadtraum. Ob das nun Stadtzentrum ist oder Peripherie ist, spielt keine Rolle. Der dritte wichtige Punkt ist, in welcher Konstellation ich mich befinde. Die unterschiedlichen familiären Grundgegebenheiten haben einen Einfluss auf die Art Wohnung, die ich brauche. Das heißt, wir können nicht alles für alle machen, und es gibt auch keine allgemeinen Rezepte. Wenn man aber den Bedürfnissen des Einzelnen nachkommt, dem Bedürfnis, sich gesellschaftlich darstellen zu können und die Bedürfnisse einzelner Konstellationen berücksichtigt, entsteht Wohnqualität. Und der Rest ist Sache der Architekten.

Ettinger-Brinckmann: Herr Pfeiffer; was brauchen wir, um im Wohnungsbau mehr Qualität zu bekommen?

Pfeiffer: Lassen Sie mich einige Anmerkungen zu den Rahmenbedingungen an den Anfang stellen. Die Lebenserwartung der Menschen steigt. 100.000 Siebzigjährige produzieren 60.000 Haushalte, weil sie in sehr kleinen Haushalten leben. So wie die Dinge liegen, wird die Wohnfläche pro Kopf um 10 Quadratmeter steigen, weil die Menschen in ihren Häusern bleiben, denn das Familienheim war 10 Jahre von einer Familie mit zwei Kindern bewohnt, 20 Jahre von den Ehepartnern und ist am Ende 10 Jahre Witwenheim. 1,8 Millionen über 60jährige leben in Deutschland in Einfamilienhäusern. Das heißt, wir erleben einen Ausblutungsprozess. Eines der nicht beachteten Fehler ist die nachträgliche, innere Anreicherung solcher ausgedünnten Siedlungen, insbesondere der Einfamilienhäuser. Nichts gegen Einfamilienhäuser, aber diese Ansammlung des Problems kann diese Siedlungen zu inneren Gefängnissen machen. Das bedeutet erstens, diese Art von homogenen Neubausiedlungen darf man nicht mehr bauen. Das weiß man seit langem. Ich habe darüber lange und intensiv nachgedacht und habe 1989 in der „Städtebau und Stadtteil“ darüber geschrieben und bin heftig von Architekten und Planern belacht worden.

Wir haben keinen Neubaubau mehr, was natürlich blanker Unsinn war und was auch jetzt wieder blanker Unfug ist. Menschen wollen mehr Platz, Platz ist mehr Lebensqualität. Also alte Siedlungen, die zu homogen sind, müssen nachträglich von innen heraus umgestaltet werden, damit sie überhaupt mehreren Generationen gerecht werden. Zentrales Thema ist immer Familienfreundlichkeit. Deutsche Städte mit ihren kleinen Wohnungen in großen Häusern sind familienfeindlich und diese Gesellschaft wird bei einer Geburtenrate von 1,2 Kindern pro Frau so nicht weitermachen können. Also muss das oberste Ziel der Stadtplanung, der Stadtentwicklung, der Architekten sein, überall, wo man in der Stadt herumbaut, zu überlegen: Wie kann ich eine familienfreundlichere Welt schaffen? Das heißt, ich muss zugeordnete Außenräume schaffen. Da gibt es natürlich intelligente Bauformen, die wenig Platz brauchen und weniger intelligente. Aber das ist eine Leitlinie.

Was die Innenstadtentwicklung angeht muss ich sa-

gen, die Hauptfrage liegt bei einer Geburtenrate von 1,2 im Demographischen. Aber, wenn ich eine wieder ansteigende Geburtenrate, eine einigermaßen befriedigende Wirtschaftsentwicklung plus Alterung nehme, beißt sich das. Denn mit 30 Hektar komme ich gar nicht aus wenn ich Flächenbedürfnisse habe. Wenn ich einfach eine Rationierungsstrategie mache, dann müsste es eigentlich Mord und Totschlag geben weil die Jüngeren dann irgendwann doch ausgemustert werden. Die jüngere Generation ist eine sehr seltsame politische Generation. Sie ist nicht in der Lage, ihre Interessen zu artikulieren. Das ist verteilungspolitisch nicht verkraftbar, es sei denn, man macht eine Bodenwertsteuer und kollektiviert diese Knappheitsrente, die durch Inflationierung entsteht. Dann würde ich sagen, in Ordnung es ist mir egal, wenn die Gesellschaft das für so wichtig hält, soll sie das tun. Aber sie darf die Mangelercheinungen, die zwischen den Generationen entstehen, dann nicht vernachlässigen. Wenn wir die Statistik der letzten 30 Jahren anschauen, dann sind die Grundflächen pro Kopf bei den über 50jährigen um etwa 20 % gestiegen bei den unter 40jährigen konstant. Wir haben eine massive Disparitätsentwicklung durch die Rationierungspolitik, die wir schon jetzt betreiben. Die Wohnungspreise haben sich in den letzten 5,6 Jahren um 30 % erhöht das Bauen ist um 30% runter, das heißt wir sind mitten in einem massiven Baumaßnahmenrationierung. Ich sage noch mal, eine reine Rationierungsstrategie zu machen die Verteilungsbrücken zu vernachlässigen, die Generationengerechtigkeit über Bord zu kippen und familienfeindliche Zustände zu schaffen, junge Familien sind in der Regel Einkommensschwächer, das heißt mit anderen Worten, wenn dem so ist müssen Architekten und Städte massiv gegenhalten, man muss einen Familienbonus schaffen damit die überhaupt noch ihre Ellenbogen irgendwo gebrauchen können um sich Platz in den Städten zu schaffen. Das große Dilemma ist, die großen Häuser haben wir aus der Geschichte geerbt insbesondere aus dem 20igsten Jahrhundert, die Menschen wollen in größeren Wohnungen und kleineren Häusern leben. Eine Rationierungsstrategie würde zur Folge haben, dass in 50 bis 80 Jahren die Hälfte der Gebäude aus dem 20igsten Jahrhundert wieder abgerissen wird, weil's so ein Schrott ist, weil nicht qualitativ mit der Fläche umgegangen worden ist.

Ich kann dicht bauen und Qualität schaffen, aber in der Masse ist das nicht gelungen. Die hohen Talente, die man braucht, um bei hoher Dichte möglichst vielen Menschen viele Quadratmeter zu ermöglichen, ist eine seltene Gabe und sie wird in der Masse nicht praktiziert. Von daher sehe ich ziemliche Konflikte auf uns zukommen. Die Rationierungsstrategie wird so nicht gehen, die Alternative, in dem man Brachflächen mobilisiert, Bodenwertsteuer draufhaut, ist politisch nicht durchsetzbar, das heißt wir sind in einer ziemlichen Sackgasse. Diese Sackgasse kann man in glücklichen Fällen mit viel Kreativität überwinden, man kann Nischen schaffen, wo Lösungen sind und wir brauchen systematische Lösungen. Ich sehe aber nicht die ökonomischen Randbedingungen, um den Bedürfnissen, die da sind, in der Menge zum Durchbruch zu verhelfen. Also ich bin im Augenblick extrem pessimistisch, was die Qualität und die Quantität angeht, dessen was noch gebaut werden wird und was noch gebaut werden muss.

Ettlinger Brinckmann: Herr Blumer, können wir da vielleicht aus der Schweiz etwas lernen?

Blumer: Es ist schwierig, da Ratschläge zu erteilen, aber ich will darauf eingehen. Es hat einige Konsequenzen wenn man das berücksichtigt, was ich in meinem ersten Teilpunkten gezeigt habe. Wir können nicht mehr so wenig dicht bauen wie wir bis jetzt gebaut haben. Ich habe immer gesagt, unter einer GFZ von unter 1 sollte man nicht bauen. Das hat auch mit der Quantität der Strassen zu tun, mit der Quantität der Leitungen, mit der Unterhaltung der Infrastruktur und so weiter. Wir verhalten uns ja bezüglich unserer Ressourcen wirklich nicht sehr vernünftig. Wenn wir uns vernünftiger verhalten wollen, müssen wir eine bestimmte Dichte erreichen, müssen aber alle Qualitäten berücksichtigen. Wenn sie vier, fünf Stockwerke hoch bauen haben sie die gleiche Dichte wie sie sie in den Türmen erreichen. Es ist einfach nicht wahr, dass sie mit einer niedrigen Bebauung die gleichen Dichten erreichen. Bei mir gibt es ganz praktische Dinge, ich kann in meine Wohnung gehen auch wenn der Fahrstuhl ausfällt, etwas ganz Simples, Einfaches, und die Kinder, die noch nicht an den Fahrstuhlkopf kommen, können runtergehen. Es gibt Mechanismen um höhere Dichten zu erreichen, ohne die Qualität zu verlieren. Dass natürlich der Kontakt zum Boden ein wesentlicher Kontakt ist, ist selbst-

Riedberg



verständlich, das ist zum Teil ein direkter Kontakt zum Boden aber mindestens muss ich aus dem Fenster herausrufen können und mich verständlich machen. Das sind ganz, ganz simple Dinge und wenn sie ein Rezept von mir haben wollen, bauen sie nicht über vier, fünf Stockwerke, mit dem haben sie schon ganz viel gelöst. Es gibt eine zweite Sache. Die Leute in Frankfurt sollen bitte ihre Strassen um 20% schmaler machen, alles andere ist völlig sinnlos, und versteckt dieses Blech, es ist vollkommen sinnlos, dieses Blech überall rumstehen zu lassen. Als sie die letzte Siedlung gesehen haben, war das im Grunde ein vernünftiger Ansatz, Dimensionen zu fügen in denen auch sozialer Kontakt entstehen kann und zwar außerhalb des Hauses. Ich brauche eine soziale Bühne, das heißt ich brauche Strassen, Gassen, Plätze eigentlich genau wie in der Stadt. Und was uns fehlt in den Siedlungen das sind ja Plätze. Wo haben wir die analogen, nicht die gleichen Elemente in den Bauten. Solche analogen Elemente müssen wir transformieren, sonst kriegen wir wirklich völlig irrationale Altersheime da draußen, oder die Dinger werden verlassen, das sind echte Probleme. Also Qualität besteht meiner Ansicht nach in der Einfügung dieser Themen.

Ettinger Brinckmann: Es gibt eine Studie der Wüstenrotstiftung, die von der Wiederentdeckung des städtischen Reihenhauses spricht. Damit ist nicht dieses seriell gebaute Produkt gemeint, sondern die Reihung von Gebäuden im Block mit individueller Ausprägung. Wäre das ein Schritt in die richtige Richtung? Die Siedlung (Frankfurter Bogen), die wir heute gesehen haben, die noch entsteht und erst in zehn Jahren fertig ist und den Bewohnern zumutet, auf einer Dauerbaustelle zu leben ohne Zwischenzonen unterstreicht die Frage: Könnten wir durch Rückbesinnung auf das eher traditionelle Stadthaus, was auch natürlich Etagenwohnungen haben könnten mit entsprechender Erschließung über Aufzüge dann ein Wohnen ermöglicht werden, bei dem eine viel stärkere Durchmischung möglich ist als in den üblichen Trabantsiedlungen?

Pfeiffer: Ich glaube nicht, dass wir uns auf eine Lösung einigen müssen, weil die Menschen in den Städten ja immer unterschiedlicher werden. Es gibt einfach Leute, die wollen im 22sten Stockwerk eines Hochhauses wohnen, weil sie einen Lebensstil haben, wo das Wohnen radikal privat ist. Nach-

barschaft interessiert sie nicht, weil ihre Kontakte quer durch die Stadt streuen, die haben halt solche Wohnbedürfnisse, „so what!“. Wenn Sie Harboure anschauen, da haben sie diesen eleganten Turm, in dem die oberen Stockwerke mit einzelnen Wohnungen sind für 3 Millionen Pfund, ich hab nichts dagegen, in der gleichen Siedlung gibt es auch das drei, vierstöckige Einfamilienhaus und es gibt die richtige, massive, terrassierte Bauform sechs Stockwerke hoch mit extremen Dichten. Das heißt, innerhalb kurzer Entfernungen unterschiedliche Hausformen, unterschiedliche ästhetische Wohnungsformen und ich sehe kein theoretisches Argument dagegen. Woanders haben sie natürlich klassische Blockstrukturen mit einem privaten Innenraum, wo Kinder spielen können, eine beschützende Architektur und die ist auch richtig für einige Gruppen.

Man muss akzeptieren, dass sich im Recyclingwohnungsbau nicht mehr die klassischen Gründerzeitstadt herausbilden kann. Man muss auch sehen, dass nicht die ganze Bevölkerung dort hinzieht, sondern eine ganz bestimmte Gruppe. Prenzlauer Berg ist nicht Berlin. Dort wohnt eine starke Selektion von Gruppen. Von daher wird sich die Stadt im Stadtbau differenzieren. Es wird hoch privatistische Wohnformen, nachfrageorientiert geben. Aber es ist auch eine ökonomische Frage, denen Raum zu geben, die in der Gemeinschaft in einer Nachbarschaft leben wollen. Da muss man bewusst gegenhalten. Es muss ein Spannungsverhältnis geben zwischen den individuellen Bedürfnissen und dem was die Leute kollektiv wollen geben.

Blumer: Ich möchte Herrn Pfeiffer ein wenig trösten. In die Siedlungen, die wir gebaut haben, zieht wenn sie fertig ist, jemand von unserem Büro in eine der fertigen Wohnungen. Das sind dann sehr interessante Mechanismen, wenn man in der Vorstellung als Architekt manchmal Dinge macht, die der eigenen Überprüfung nicht genügen. Ich wollte nicht dazwischen reden, sondern etwas wichtiges Anderes sagen. Qualität kostet! Machen wir uns nichts vor. Wenn sie mehr machen als den rechteckigen Klotz, dann kostet das etwas, und es hat früher die Bürger auch etwas gekostet, und leider macht man das heute nicht mehr. Und einer der Gründe, warum die Sachen so aussehen, wie sie aussehen, ist nicht, dass die Architekten die Roten sind, sondern weil die ökonomischen Situationen andere sind. Es gab bei uns in den 60er Jahren



Bornheim

bei der Finanzierung der Siedlungen Stufungen. Das heißt: Sie bekamen so und so viel Geld für das Haus, so und so viel für die privaten Außenräume und so und so viel Geld für die gemeinsamen Außenräume. Und sie konnten nicht von einem Budget in das andere rüberschieben. Das heißt, der Bau dieser Einzelteile war garantiert. Und das ist ein rechtlicher Mechanismus, der außerordentlich interessant war. Der Architekt und der Investor hatten gar kein Interesse, keine Qualität zu liefern, weil sie das ersparte Geld nicht für sich behalten konnten. Eine zweite Sache ist, zu wissen was die Leute wollen. Wenn die Leute nur immer wüssten was sie wollen. Vielleicht wäre es besser, wenn man den Leuten etwas anbieten würde und sie dann plötzlich Freude daran hätten und dafür braucht es zwei Dinge. Es braucht das Risiko und zweitens muss man den Mut haben, die Produkte mit Prototypen und Experimenten weiterzuentwickeln.

Pfeiffer: Eine der netteren Entwicklungen der letzten Jahre sind diese Gruppenbauherrn. Das ist auch wieder kein Allheilmittel, aber es hat den Vorteil, dass an bestimmten Standorten sich Laien einfach mal austoben und man dadurch einen Kontrast erlebt. Man muss wegkommen von den großen Gesellschaften die alles machen oder den kapitalistischen Bauträgern, sondern auf der Bauorganisationsseite auch Innovationen zu lassen, um den Entwicklungen auf den Fersen zu sein und die Erfolgreichen möglichst rasch von den weniger Erfolgreichen zu trennen. Ich glaube nicht, dass wir die Fähigkeiten haben, jetzt bei Transformation der Gesellschaft, die auf uns zu kommt ex ante fest zu legen auf lange Fristen sowie man Berlin auf 30ig Jahre hinaus geplant hat wie gebaut werden soll, sondern die Zeithorizonte werden relativ kurz werden, weil auch die Bausituationen allein durch die Tatsache, dass Recycling stattfinden sollte, relativ neu sind und man dann ad hoc neue Lösungen findet. Ich habe neulich ein Bild gesehen in Seattle da ist erfolgreich vermarktet worden ein Wohnungsbau zwischen zwei Autobahnen. Mit kreativer Architektur kann man auch belastete Standorte wieder benutzbar machen.

Etinger Brinckmann: Folgenden Aspekt hat Herr Hentschel heute Morgen angesprochen: Wie kann man Eigentumsqualitäten intelligent auf den Wohnungsbau übersetzen, also auch den Mietwoh-

nungsbau? Dabei wurde der partizipatorische Aspekt angesprochen. Das geht ja ein wenig in die Richtung des Gruppenbauherrn, das erfordert Kosten und ein ganz anderes Engagement und Zeit.

Pfeiffer: Das Dilemma der deutschen Rahmenbedingungen ist ja, dass wir mit unserer Lebenszeit durch staatliche Vorgaben saumäßig umgehen. Die Lehre beginnt mit 19, Abitur wird mit 20 gemacht mit dem Studium ist man mit 28 Jahren fertig. Wenn die deutsche Gesellschaft ein wenig rationaler wird dann wird sie ihre Zeitökonomie verbessern. Wenn man sein akademisches Studium mit 23 Jahren abschließt hat man 10 Jahre in denen ich sparen kann, verschiedene Wohnformen ausprobieren kann.

In England sind mit 25 Jahren 50% Wohneigentümer, bei uns erreicht man das mit 42. Da kommt eine enorme Starrheit rein, da kommt auch die deutsche Starrheit zu Angebot und Nachfrage her. Also Architektur kann ich ja nicht rauslösen aus dem gesellschaftlichen Kontext und ich kann Dutzende von problematischen Kontexten darstellen, weil ja erkennbar unsere Gesellschaft ökonomisch in den letzten 30ig Jahren unflexibler und träger geworden ist. Das wird sich jetzt irgendwann umkehren.

Etinger Brinckmann: Kleine Zwischenbemerkung dazu: Es müssten die Renten an Frauen in gebärfähigem Alter gezahlt werden. Das wäre doch eine Lösung.

Auf den partizipatorischen Aspekt wollte ich noch einmal die Diskussion lenken. Das erfordert ja auch ein ganz anderes Management, einen ganz anderen Prozess und ich denke da haben sie auch Erfahrung.

Blumer: Ich habe dazu zwei Dinge zu sagen: Das Eine ist ein partizipatorisches Verfahren und das Andere ist, Dinge zu machen, die im Prinzip Allen zu Gute kommen. Wenn sie mich fragen, was ist der wesentliche Unterschied zwischen einem Einfamilienhaus und einer Mietwohnung, ist das die Eingangssituation. Machen sie aus der Wohnungstür eine Haustür. Betreten sie die Wohnung über einen Balkon, eine Terrasse einen Vorgarten und automatisch haben sie die Möglichkeiten sich selber einzubringen. Das zu bauen, ist möglich, es ist ein wenig komplexer und auch teurer. Es erlaubt aber eine grundsätzlich andere Attitüde im Verhältnis zum

eigenen Territorium. Es geht nicht um, Eigentums-
haus oder Miete, sondern darum, von seinem Terri-
torium Besitz ergreifen zu können. Es gibt die recht-
lichen Begriffe Besitzer und Eigentümer. Es ist einfa-
cher, den Besitzer als Eigentümer zu erleben. Dass
die Leute in ihrer Eifersucht einander kontrollieren,
ist klar und das ist das Riesenproblem. Ich glaube
nicht, dass wir starr geworden sind oder weniger
kreativ. Die Deutschen fügen sich zu stark selber.
Das ist der Eindruck, den man von außen hat. Die
Architektur in Deutschland ist massiv besser gewor-
den, das Design ebenfalls. Die Deutschen sind
nicht so schlecht, das kann ich ihnen sicher sagen.
Dass die soziale Kontrolle aber so riesengroß ist,
ist ein Problem. Und das ist vielleicht abhängig da-
von, wo man lebt, in welchem Teil Europas. Die
Italiener haben es leichter, die Spanier haben es
leichter, in der Schweiz ist es immer leichter. Die
Süddeutschen haben es vielleicht sogar leichter als
die Hamburger. Wichtig ist eine gewisse Toleranz
zu entwickeln und dass man auch einfach Möglich-
keiten schafft, wenn alles verboten ist, alles strengs-
tens verboten ist bekommen wir ein Problem

Ettinger Brinckmann: Dank an Herrn Blumer auch
für das Kompliment an uns deutsche Architekten.
Wir nehmen ihre Anregungen gerne auf. Wir sind
geeignet und in der Lage an Prototypen mitzuwir-
ken. Ich bitte auch Herrn Pfeiffer noch um einen
kurzen Abschlusssatz.

Pfeiffer: Zum Schluss ökonomische Gedanken. Gu-
te Städte und gute Architektur entstehen ja aus ei-
nem ökonomischen, gesellschaftlichen Kontext. Die
deutsche Gesellschaft ist nach wie vor eine reiche
Gesellschaft. Wir haben aber für viele Dinge kein
Geld. Das heißt, wir verplempern das Geld für ir-
gendeinen Murks. Eigenheimzulage ist irgendein
Nieselregen, der in Deutschland danieder geht
und nichts Fruchtbare mehr hervorbringt. Wenn
man den Finanzminister zwei Drittel gibt und ein
Drittel den Kommunen wäre schon etwas gewon-
nen. Insgesamt schwimmen im Wohnungssektor für
Sofortabschreibung, für Instandhaltung etc. mindes-
tens 15 Milliarden sinnlos herum, erzeugen keine
Qualität, erzeugen nicht einmal preisgünstiges
Wohnen, weil wir gleichzeitig auf der Angebotssei-
te rationieren. Ein wenig mehr Rationalität würde
bedeuten, dass man dem Finanzminister eine Men-
ge Geld gibt, der uns dann die Einkommenssteuer
um ein zwei Punkte senkt und trotzdem noch genü-

gend Ressourcen hätte, um Kreativität und soziale
Experimente anzuregen. Über die Mechanismen
kann man sich ja noch streiten die lassen sich aber
einigermaßen rational ausdiskutieren. Das Dilemma
ist, dass es keine intellektuellen, wachen Diskussio-
nen gibt, die in der allgemeinen Öffentlichkeit zur
Kenntnis genommen werden. Wir schaffen es
nicht, als Fachleute simple, einfache Konzepte im
Sinne von Kommunikation in die Öffentlichkeit zu
bringen. Die Schwäche der Fachdiskussion ist,
dass sie diffus und zerfleddert geworden ist. Wir
müssen unsere Sprachrohre ein wenig besser aus-
richten und sie nur mit den zentralen Themen bestü-
cken, statt in filigranen Debatten zu versacken. Das
ist auch ein Thema, was mich ärgert, das wir es
nicht schaffen, uns auf ein paar Schlüsselthemen zu
konzentrieren.

Podiumsgespräch 2: Wohnqualität im Bestand: Gründerzeit und 50er-Jahre-Siedlungen

Monika Wiebusch, planbar, Büro für Stadtplanung und Beratung (Moderation)

Dieter Bartetzko, Architekturkritiker, Frankfurt

Christoph Mäckler, Architekt, Frankfurt

Michael Schumacher, BDA Hessen

Monika Wiebusch: Bei unserer zweiten Diskussionsrunde geht es um Wohnqualität im Bestand. Ich denke, es ist in der Diskussion schon deutlich geworden, dass man das eigentlich nicht so richtig trennen kann. Was wir heute so alles gesehen haben, ist ja nun auch schon Bestand. Ich möchte es deshalb doch ein wenig fokussieren auf das, was man traditionell unter Bestand versteht. In der Untersuchung die durchgeführt worden ist, sind da drei Punkte vertreten: Nämlich einmal das Gebiet Riederwald, traditioneller, Ende-20iger-Jahre-Genossenschaftswohnungsbau. Das Gebiet um den Dom, die Berliner Strasse, auch recht traditioneller 50iger Jahre Wohnungsbau und dann haben wir ein Quartier im Bahnhofsviertel, traditioneller Gründerzeitbau.

Es muss nicht vorbeschränkt werden, aber vielleicht sollten wir uns nicht mit dem Bestand an Neubausiedlungen beschäftigen, die wir heute gesehen haben. Ein wenig überraschend fand ich die, weil die sich ja eigentlich mit dem Neubau beschäftigte. Wer sich auskennt in Frankfurt hat eine ganze Menge Wohnungsbestand, und ich denke der wichtige Aspekt ist ja der, dass die Stadtentwicklung vorhanden ist. 90% ist Bestand, 10% ist Neubau und ist das, was wir heute gesehen haben. Wir werden uns heute etwas theoretischer in dieser Runde damit beschäftigen, was den Bestand ausmacht. Die Untersuchung ist zu dem Ergebnis gekommen, Nutzer interessieren sich für den Garten- und Freiraumbezug, für übersichtliche Hauseinheiten und das was in der Untersuchung Intimität genannt wird. Ich übersetze das jetzt mal mit Rückzugsmöglichkeiten. Und da wäre meine Frage an die Herrn auf dem Podium, die ich ihnen gleich vorstellen werde, was kann man mit dem, was diese Stadt an Bestand hat, in dieser Richtung denn tun?

Ich möchte anfangen mit Herrn Bartetzko. Er ist Architekturkritiker bei der FAZ, und er ist für mich der Ansprechpartner, wenn es nicht um die Frage Denkmalschutz geht, sondern um die Frage der Geschichte und dem Gesicht der Stadt. Er ist dafür bekannt, dass er mit der Stadt Frankfurt nicht immer

zimperlich umgeht, wenn es darum geht, wie sie mit ihrer Stadt umgeht. Und von daher meine Frage an sie jetzt: Was bieten die Siedlungen im Bestand für diejenigen Qualitäten die gefordert werden, und für die Frage, wie kriegt man Familien mit Kindern wieder zurück in die Stadt?

Bartetzko: Ja wenn ich darauf eine Antwort wüsste, dann säße ich wahrscheinlich im Stadtplanungsamt. Vielleicht kann ich so anfangen: Über das Gespräch eben war ich manchmal sehr verwundert, irritiert, erschrocken, insbesondere über das Ziel der Gesellschaft. Ich erlebe hier tagtäglich eine völlig andere Gesellschaft. Wenn ich auf dem Elternabend meiner Kinder bin, bin ich in einer bunt zusammengewürfelten Mischung aus Immigranten, Arbeitsimmigranten, aus Singles, aus getrennt Lebenden und ab und zu mal einer Familie. Was ich damit sagen möchte ist, wir leben im Moment in einer so zusammengewürfelten Gesellschaft und wir erleben gleichzeitig, dass der Städtebau, den wir bisher betrieben haben, an den Verhältnissen, die sich jetzt abzeichnen völlig vorbeigehen. Wir leiden unter dem Problem der schrumpfenden der überalterten Bevölkerung und der verwirrten, kaum noch zu fassenden Gesellschaft. Wie man da den Bestand verbessern könnte, traue ich mir gar nicht zu sagen. Ich kann nur Eines sagen: Ich würde jedem Architekten raten und jedem der mit dieser Architektur zu tun hat, zunächst einmal einfach hin zu gehen und unvoreingenommen zu schauen, was spielt sich da ab, wie leben die Leute da und was kann ich dort vielleicht durch kleine Eingriffe verbessern. Je länger ich mit diesem Fach zu tun habe, desto stärker ist bei mir die Abneigung gegen Rezepte.

Jetzt machen wir Einstellung: Schauen wir mal auf die 50ziger Jahre Siedlungen rings um den Römer, die mir noch aus meiner Jugend erinnerlich ist als ein Spießhölle sondergleichen, also diese neue Altstadt, ein Grauen. Es war tot, wo immer man dort ging. Es gab geschorenen Rasen und es gab wütende Hausfrauen, die auf die Teppiche eingeschlagen haben. Das war das einzige Leben. Und dann war nichts mehr. Das war für mich der Inbegriff der 50er Jahre. Nun waren sie aber nicht ganz so schlimm wie ich später hab feststellen können, denn die Angebote der Architektur, die im Grunde genommen eine Vorstadtarchitektur ist, die man in das Zentrum gepackt hat. Aber die wenigen guten Angebote dieser Architektur z.B. offene



Riederwald



Berliner Straße

Räume, Innenhöfe etc. zu schaffen, haben jetzt einer neuen Generation die dort lebt, ermöglicht, dort heimisch zu werden und sich offenkundig heimisch zu fühlen. Es gibt dort inzwischen eine Menge Kneipen, eine Galerienszene, es gibt Plätze, die tatsächlich auch belebt sind. Wenn man das gründlich beobachtet dann kann man etwas verbessern.

Wiebusch: Herr Mäckler, Sie sind Professor an der Uni Dortmund mit Büro in Frankfurt. Sie argumentieren sehr stark für die urbane Stadt, kleinteilige Nutzungsmischung. Sie haben in einem Artikel in der FR sehr provokativ gesagt, Schrott soll leer stehen, damit man sieht, dass es Schrott ist und meine Frage an sie ist nun, was ist denn nun der Schrott der auch leer stehen sollte und wo sehen sie Möglichkeiten, im Bestand weiter zu qualifizieren, so dass es eben kein Schrott mehr ist sondern lebenswert für die Zukunft.

Mäckler: Wenn sie mich vor 10 Jahren gefragt hätten, hätte ich gesagt, dass alles um den Dom herum abgerissen werden muss. Ich sehe das inzwischen anders. Überall dort, wo wir großen Leerstand haben, fühlen sich die Menschen am wenigsten wohl, das liegt einmal an der Hausqualität, es liegt an der Lage und ich gehe auch nicht konform mit dem Thema Hochhaus. Also da ist so viel Unsinn entstanden in den 70ziger Jahren, dass ich nicht weiß ob man ihn erhalten kann. Es gibt Beispiele wo solche Hochhäuser zu 50% leer stehen und Siedlungsgesellschaften nicht wissen, wie sie damit umgehen weil der Abriss eine immenses Geld kostet und man das Haus auf der anderen Seite nicht verbessern kann.

Nun zu den drei Siedlungen, die hier angesprochen sehr unterschiedlich sind. Zunächst einmal, die 50er Jahre Siedlungen hier rund um den Dom sind wunderbar zu ergänzen. Was im Siedlungsbau, und das sagt ja schon das Wort Siedlung, fehlt ist der halböffentliche Raum. Jaques Blumer hat vorhin von den zwei Punkten gesprochen, von Rückzug und Kommunikation. Das funktioniert in diesen Siedlungsbauten nicht, weil wir anders als in der Stadt des 19. Jahrhunderts den öffentlichen, den privaten und den dazwischen liegenden halb öffentlichen Bereich haben, sondern, wie er vorhin sagte, die Häuser stehen wie die Kühe auf der Wiese, und der halböffentliche Raum ist weg, der Hofraum, den mehrere Parteien in einem Mietskom-

plex nutzen können, ist verloren gegangen. Als letzten Satz, Wir machen an der Universität eine große Untersuchung für eine sehr große Siedlungsgesellschaft die 50er Jahre Häuser, die entweder nach Ost/West oder nach Nord/Süd ausgerichtet sind. Einfache Kisten mit Dach, da ist nichts dran, ein wenig runtergekommen, viel Leerstand, totale Überalterung und nun gehen wir eben her und versuchen, diesen halböffentlichen Raum, diesen Straßenraum, diesen Platzraum, den Hofraum, diesen Gartenraum dort herzustellen, und wir tun dies, indem wir keine Verdichtung machen durch Aufstockung sondern indem wir Anbauten machen, die diese Privaträume entstehen lassen, indem wir Mauern machen. Die Mauer bietet eben den Hofraum in dem Kinder spielen können, in dem Fahrräder repariert werden können. Anders als beim Straßenraum, der hier eben öffentlicher Raum ist

Wiebusch: Herr Schumacher. Sie sind auch Architekt hier in Frankfurt. Sie sind Mitglied des Städtebaubeirates und daher auch wahrscheinlich vertraut mit dem, was hier in Frankfurt passiert. Ich habe vorhin nach dem Beitrag von Herrn Bartetzko von Familienfreundlichkeit gesprochen. Ich möchte lieber von Kinderfreundlichkeit sprechen, denn Kinder wachsen in allen möglichen Konstellationen, nicht nur in traditionellen Familien auf und mir geht es nicht um das, was ansonsten damit verbunden wird. Wir sitzen ja hier und stellen fest, dass es weiterhin eine Tendenz der Leute nach Draußen zu ziehen gibt. Wenn man die Fahrkostenpauschale und die Eigenheimzulage wegnimmt, geht es vielleicht ein wenig zurück. Es gibt innerstädtisch zu wenig von den genannten Qualitäten. Welche Möglichkeiten sehen sie denn, im Bestand diese Qualitäten nachzuliefern oder umzubauen in einer Stadt wie Frankfurt die ja nicht durch großen Leerstand gekennzeichnet ist, sondern von einem gewissen Druck

Schumacher: Es gibt keine schönere Art zu wohnen als in der Stadt zu wohnen. Ich glaube, die Stadt ist das natürliche Umfeld des Menschen. Wir brauchen das Grün, das ist sehr wichtig. Ich wohne hier gleich um die Ecke in einer sehr privilegierten Situation deshalb privilegiert, weil es neben der angenehmen Dichte auch Rückzugsmöglichkeiten gibt. In einem sehr kleinen, bescheidenen Rahmen z.B. in Form einer Wohnterrasse oder einer kleinen Grünfläche, auf die man sich zurückziehen kann.





*Innenhöfe der 50er Jahre
Bebauung Bereich Dom*

Da stimme ich auch dem Herrn Bartetzko sehr zu, dass man die Siedlung, egal ob Gründerzeitsiedlung oder 70ziger Jahre Siedlung darauf untersuchen muss, wie man diese Abstufung vom Öffentlichen zum Privaten herstellen kann. Im 19. Jahrhundert waren die Gründerzeitsiedlungen auch deshalb so unmenschlich, weil sie so zugepackt waren, und dort wo Grünraum war, war es eine Attraktion. In den 50er-Jahre-Siedlungen gab es eher das umgekehrte Problem, die oft zu freie Zuwendung zu den privaten Bedürfnissen. Wenn man die mit Maßen einschränkt ist Einschränkung dabei eher ein Vorteil. Wir brauchen definierte Räume. Dann können Qualitäten entstehen, die sehr unerwartet sind. Ich glaube auch, dass im Hochhausbau noch was drin ist, es ist nur immer schwierig. Die Bausubstanz ist schlecht und es muss schon schwer reingeschlagen werden, um das zu verändern. Ich glaube, dass es in der diversifizierten Gesellschaft immer Liebhaber solchen Wohnens geben wird.

Wiebusch: Herr Blumer hat vorhin ja schon einen Satz gesagt, der auch das trifft was jetzt hier gefallen ist. Man kann ohnehin nicht Alles für Alle machen. Von daher sind wir auch jetzt gar nicht in der Situation zu entscheiden, ob nun alle im Zweifamilienhaus oder im Einfamilienhaus oder alle im Hochhaus wohnen sollen. Die Stadt bietet die Alternativen. Herr Bartetzko, ich möchte sie trotzdem nicht so leicht da raus lassen, und zwar bezüglich des Gesichts und der Geschichte dieser Stadt. Die Bestandsquartiere, die hier auch benannt sind, stammen alle aus unterschiedlichen Zeiten. Sie stehen alle für unterschiedliche Vorstellung von Stadt, und was macht man jetzt, wenn man die für heutige Verhältnisse anpassen muss? Geht man da mit ganz was Neuem rein, wie geht man damit um, was Spießhölle betrifft. Auf der anderen Seite haben diese Quartiere zum Teil Qualitäten, die ganz unterschiedlich sind. Und gibt es da Ansatzpunkte, die vielleicht für die Stadt hilfreich sein könnte, dass man nicht überall mit dem gleichen Instrumentarium drangeht. Wie erhält man das Gesicht der Stadt?

Bartetzko: Auf die Gefahr hin, mich zu wiederholen. Man muss hingehen und gucken. Das ist ja das Faszinierende bei diesen 50er-Jahre-Bauten rund um den Dom und den Römer, dass sich diese Spießhöhlen gewandelt haben, und zwar durch

die Menschen, die dort gelebt haben, durch die nachfolgende Generation, die das überwunden hat. So intolerant sind wir Deutschen gar nicht mehr. Dieses sich voneinander Abschotten und sich kontrollieren, gibt es nicht mehr in dem damaligen Maß. Die Bauten der 50er Jahre, die ihrerseits aber schon auch bauliche Angebote gemacht haben. Gehen sie doch mal am Dom vorbei an den Zeilenbauten, die auf den ersten Blick unsagbar trist sind, dann werden sie sehen, das Stichwort ist schon gefallen, es gibt halböffentliche Zonen, die man nur reaktivieren müsste. Das sind Altane, die eine Zwischenzone schaffen, zwischen den Siedlungen selbst und dem eigentlichen Domplatz. Das selbe gibt es garantiert im Riederwald bis hin zu Gemeinschaftseinrichtungen, die man in den 20er Jahren geplant hatte, die aber damals nicht genutzt wurden und rückgebaut wurden. Die wieder aufzufinden und zu öffnen wäre eine Aufgabe.

Zum Bahnhofsviertel kann ich es auch nur noch mal sagen: Durch die Straßen gehen und man wird sehen, wie vielfältig das Leben ist, wie viel gewiss nicht nur romantisches und familienfreundliches sich da abspielt. Aber es spielt sich nebeneinander ab und kleineren Areale haben sich die Architektur angeeignet und zu Diensten genommen. Wenn man genau beobachtet, wie sie das tun und welche Art von Architektur sie gut in Diensten nehmen können, kann man dort ansetzen und verstärken.

Schumacher: Also jetzt muss ich doch widersprechen. Es gibt da keinen halböffentlichen Raum. Die Hofräume, die da sind, sind frei da kann jeder rein. Halböffentlicher Raum ist der Raum, in dem das 3-jährige Kind mit seinem Dreirad herumfährt, ohne dass man Angst haben kann, dass es unter das Auto kommt.

Bartetzko: Genau das habe ich eben versucht zu beschreiben, die Altane am Domplatz. Im Moment fehlt noch die Bevölkerung, aber die Galerien, die es dort gibt, werden schon genutzt in dem Sinne. Diese Altane sind genau der Raum, wo die Bewohner hingehen können sich in der Öffentlichkeit befinden aber noch in ihrer Zone bleiben. Ich kann mir gar nichts Schöneres vorstellen. Und dafür gibt es viele Beispiele in den Innenhöfen. Z.B. die Terrassen gehen auf diese Höfe raus.

Mäckler: Ich würde jetzt gerne noch etwas Grundsätzliches sagen. Ich möchte das was er sagte eigentlich noch mal unterstützen. Wir sollten uns nämlich nicht überlegen, Prototypen, oder neue Wohnformen zu kreieren. Das ist alles überflüssig. Es ist typisch wenn wir Architekten über Spießformen reden. Was sind eigentlich Spießersiedlungen? Spieß sind die Leute, die unsere Gesellschaft ausmachen. Nicht die Architekten machen die Gesellschaft aus. Das heißt, wir reden über Formalfragen aber eigentlich müssten wir hingehen und gucken, was fehlt diesen Leuten in diesen Häusern. Wohnen gibt es seit Jahrhunderten. Das hat sich nicht so unwahrscheinlich verändert. Wir haben schon andere Bedürfnisse als im Mittelalter. Aber schauen wir uns doch mal Tessenow an, wie der mit Eingängen umgegangen ist, wie der mit Anbauten umgegangen ist, wie der mit Gärten umgegangen ist und das ist all das, was dem Siedlungsbau der 50er Jahre fehlt.

Bartetzko: (Antwort auf eine Publikumsfrage) Ich habe nicht von Spießhöhlen gesprochen. Vielleicht habe ich das nicht präzise genug formuliert. Ich habe versucht, zu beschreiben, was ich erlebt habe als Kind und Jugendlicher in den 50er und 60er Jahren. Was ich damit sagen wollte war, dass die Angebote der Architektur auch an Gemeinschaft und Halböffentlichkeit damals nicht genutzt wurden. Die Leute, die so waren, wie sie waren, haben diese Angebote nicht genutzt. Das Tolerant-Werden der Gesellschaft hat bedingt, dass im Nachhinein die Angebote zwischen absoluter Privatheit und reiner Öffentlichkeit angenommen und genutzt werden. Ich werde den Teufel tun, alle Menschen außer mir als Spieß zu bezeichnen.

Wiebusch: Viele der Siedlungen die heute funktionieren sind genauso auch entstanden. Im Bahnhofsviertel sind die Terraingesellschaften innerhalb relativ kurzer Zeit durchgegangen, sie haben wahrscheinlich Recht, man muss in ein paar Jahren noch mal durchgehen und sehen, wie es sich entwickelt hat

Schumacher: Wenn man eine gewachsene Siedlung hat, wenn man in eine gute Kommunikation eintritt, dann kann man in diesen gemeinschaftlichen Räumen gemeinsame Interessen finden. Wenn ich mir Riedberg ansehe scheinen die gar kein Interesse zu haben an so etwas halböffentli-

chen. Die Qualität die gutes Wohnen ausmacht wird nicht abgefragt.

Bartetzko: Ich finde es schon bezeichnend für eine Stadtplanung, dass immer gefordert wird, dass da noch zusätzliche Qualitäten hineingebracht werden etwa durch Nachverdichtung. Natürlich es gibt noch viel zu viele Lücken dort. Aber warum gucken wir denn nicht erst mal, welche Qualitäten schon da sind. Dass man da zu wenig schaut, ist für mich dadurch belegt, dass man vorhatte, die kleine Markthalle und die Bauten der 50er Jahre an der Berliner Straße abzureißen, um ein neues Stadtviertel rein zu bringen; den einzig funktionierenden Platz.

Mäckler: Um auf Stefan Meier zu antworten. Es sind ja drei verschiedene Orte. Der Riederwald ist eine richtige Siedlung, die 70er Jahre Platte dort gehört irgendwann mal weg. Die Häuser, die hinten dran sind, sind schön; die müssten nur verbessert werden. Mülltonnen stehen da in der Gegend rum, Mietergärten könnten angelegt werden. Was wir natürlich nicht vergessen dürfen, wir reden hier dauernd von „Siedlungen“ und meinen eigentlich „Stadt“. Was eben gesagt wurde, von wegen dem Haus, wo unten gekocht wird; das sind genau die Dinge, die ich in der Stadt finde, und das fehlt natürlich den Siedlungen. Das ist etwas, was wir auch schaffen müssen. Wir müssen aus den Siedlungen Stadtviertel machen, in denen es vielleicht einen kleinen Platz gibt. Jetzt noch zu den beiden Innenstadtsiedlungen, also südlich der Berliner Straße am Dom meine ich, müssten diese Höfe geschlossen werden; es müsste ein wirklicher Stadtraum entstehen. Das Ganze muss so geschehen, dass die Menschen die dort leben, auch gerne dort leben und dort auch bleiben können. Das gilt eigentlich für alle Siedlungen. Planen kann man viel, aber diejenigen die dort leben, müssen auch dort bleiben können. Und nördlich der Berliner Straße müsste der Stadtraum ein wenig mehr geschlossen werden. Die Höfe dort sind alle durch den Verkehr laut. Es müsste ein wirklicher Stadtraum entstehen.

Wenn sie die Familie in der Stadt lassen wollen und es gibt schon noch Familien dann müssen die halböffentlichen Raum einfach herstellen. Denn wenn ich drei Kinder habe, dann habe nicht dauernd das Bedürfnis, auf dem Kinderspielplatz rum zu sitzen, sondern es muss ein Hofraum da sein,

wo die Kinder miteinander spielen können. Beim Riederwald - und das haben wir auch vergessen - brauchen wir natürlich eine Versorgung. Den Siedlungen fehlen Läden und wir haben eine Überalterung. Die Alten können irgendwann nicht mehr einfach zu den Supermärkten kommen. Das heißt, da müssen neue Konzepte gefunden werden, und es gibt interessanterweise eine Supermarktkette, die kleinere Einkaufsmöglichkeiten schaffen will, weil sie verstanden haben, dass in den Siedlungen Bedarf ist.

Schumacher: Ich will noch einen neuen Aspekt mit reinbringen. Nachverdichtung. Ich finde das diese Gründerzeitbauten einen großen Charme hat. Ich würde mich nach Wohnungsbauten sehnen die dem auch stilistisch nah kommen.

Wiebusch: Ich danke für ihre Aufmerksamkeit.

Mehr Qualität für den Wohnungsbau in Frankfurt am Main – Dierk Hausmann, Armin Hentschel

Ergebnisse der Tagung

Wer die Themen und Beiträge der Frankfurter Tagung „Qualität im Wohnungsbau“ anschaut, entdeckt unschwer gemeinsame Schnittmengen mit der bundesweiten Diskussion, die seit 2001 die geplante Bundesstiftung Baukultur begleitet. Beide Initiativen werden angetrieben von einem Unbehagen an den baulichen Ergebnissen der Nachkriegsära, beide konstatieren Defizite und suchen nach Lösungen. Der Zweite Bericht zur Baukultur in Deutschland ruft Bund, Länder, Gemeinden und die Privaten auf, das Qualitätsanliegen der Initiative zur eigenen Sache zu machen¹. Während die Bundesinitiative mit ihrem spiritus rector Karl Ganser sich dem Qualitätsbegriff normativ nähert und für Grundwerte wie Nachhaltigkeit, Regionalität, Identität, Geschichtsbewusstsein und Schönheit streitet, hat die Frankfurter Tagung die, vorhandenen Qualitätsmaßstäbe der verschiedenen Baubeteiligten vom Investor über den Architekten bis zum Nutzer zunächst abgefragt und kritisch überprüft. In Frankfurt steht der städtische Wohnungsbau im Mittelpunkt, während die Bundesinitiative den Gesamtbereich der Baukultur im Blick hat.

Trotz dieser Unterschiede ist es selbstverständlich, dass man bereits entwickelte Ideen zu einem grundsätzlich gemeinsamen Anliegen würdigt. Der Vergleich beider Ansätze ist auch aus einem weiteren Grund interessant und zielführend. Die Frankfurter Tagung ist über die Konkretisierung des Qualitätsbegriffs und die Hereinnahme der Nutzerperspektive auf Aspekte eingegangen, die im bundesweiten Qualitätsdialog eine untergeordnete Rolle spielen. Somit ist auch die Frankfurter Tagung eine wichtige Ergänzung zum bisherigen Ansatz.

Warum eine Initiative hier und jetzt?

Jahrzehntelang hat - so Frankfurts Baudezernent Schwarz - in den deutschen Städten und ganz besonders im kriegszerstörten Frankfurt die Grundversorgung im Vordergrund gestanden. Jeder Bewohner sollte - wie es der Stadtbaurat Ernst May schon 1929 verkündet hatte - seine „Ration Wohnung in möglichst vollkommener Weise“ zur Verfügung gestellt bekommen. Für diese Aufgabe haben die um das Bauhaus gruppierten Reformarchitekten Vorarbeiten geliefert. Sie haben versucht, auf begrenzten Flächen und mit begrenzten Mitteln durch

Optimierung der Grundrisse ein Maximum an Wohnqualität zu erzeugen.

Trotz dieser Vorarbeiten sind die Ergebnisse des Nachkriegsbauens laut Schwarz aus zwei Gründen unbefriedigend: Erstens, weil man oft - unter dem Druck der Mangellage - weit hinter den Bauhausstandard zurückgefallen ist.

Zweitens, weil sich die Nachfrage grundlegend verändert hat. Familien sind in allen Großstädten - so auch bei uns - zur staatlich umworbene Minderheit geworden.“²

Die mit dem Wohlstand gestiegenen Qualitätsansprüche, der Überdross an Konfektionierung und veränderte Lebens- sprich Haushaltsformen haben das Qualitätsanliegen gleichzeitig verstärkt, differenziert und verschoben. Aus Nutzersicht geht es nicht mehr nur um „möglichst groß und möglichst billig“, sondern um ein differenziertes Angebot mit subtileren Qualitäten. Qualitätsansprüche sind in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich angestiegen. Es stellt sich die Frage, ob es eine aktuelle tagespolitische Begründung für die Frankfurter Qualitätsinitiative gibt.

Karl Ganser hat die aus unterschiedlichen Quellen gespeiste Hoffnung zerstreut, dass man das Thema Baukultur sozusagen auf der Straße vorfinde. Etwa weil „bei geringerer wirtschaftlicher Dynamik mehr Aufmerksamkeit für Qualität einkehrt, das Schlagwort von der „Masse statt Klasse“ sich umkehrt.“³

Dass sich mit der Stadt Frankfurt am Main nun eine wirtschaftsstarke expandierende Region das Qualitätsanliegen für den Teilbereich Wohnungsbau zu Eigen macht, bestätigt Gansers These: Es gibt zeitgebundene Hoffnungen und Ziele, aber keinen „greifbaren inhaltlichen oder zeitlichen Anlass“ dafür, Qualität im Bauen zum Thema zu machen. Mehr noch, es muss ihn auch gar nicht geben. „Baukultur begründet sich durch nichts anderes als die zweckfreie Verpflichtung zur Kultur.“ Damit verbietet es sich auch „Baukultur für berufsständische Interessen oder für politische Profilierung in Anspruch nehmen zu wollen ebenso wie das schein-

¹Weeber, R., Weeber, H., Köhler, G. Zweiter Bericht zur Baukultur in Deutschland.

²Schwarz, Edwin

³Karl Ganser, Bericht



Edwards Garden

bar überzeugende Bemühen, für Kultur mit wirtschaftlichen Effekten werben zu wollen.“

Soweit die autorisierte Warnung vor einer Instrumentalisierung des Themas durch einzelne Berufs- und Interessengruppen. Die Schönheit einer Stadt ist zweifellos eine Voraussetzung von Lebensqualität. Aber Schönheit als ein Grundwert von Baukultur stirbt in den Armen jedes zweckgerichteten Vereinnahmungsversuchs. Ein Investor hat das Recht danach zu fragen, ob sich sein Investment in Schönheit bezahlt macht, aber diese Haltung darf nicht zum treibenden Motiv der Stadtentwicklungspolitik werden. Schon deshalb nicht, weil es viele ästhetische Moden gibt, die sich kurzfristig gut verkaufen. Häuser und Städte stehen aber länger als solche Mode- und Stilforheiten mit ihren bekannt kurzen Halbwertszeiten. Die Tatsache, dass die sonst so politikrelevanten dringenden „Tagesanlässe“ fehlen, minimiert das Risiko von „Schnellschüssen“, Strohfeuern und Populismus.

Was ist Qualität im Wohnungsbau?

Wovon reden wir eigentlich, wenn es um „Qualität“ geht? Zunächst ist die Feststellung wichtig, dass Produktzweck und Qualitätsbegriff eng zusammen hängen.⁴ Ein Haus kann sehr schön und zugleich sehr unpraktisch sein. Die Kombination der beiden Definitionen von Wohnung als Maschine und Heim umreißt das Spektrum an Zwecken, die das Produkt Wohnung erfüllen soll. Sie reichen von der Wasserspülung (technische Qualität) über das Solardach (ökologische Qualität), Proportionierung und Materialkombination (gestalterische Qualität) bis hin zum Grundrisskonzept (funktionale Qualität). Schließlich war und ist die verfügbare Fläche einer Wohnung wesentliches Qualitätsmerkmal. Vor allem hier wird deutlich, wie wenig Sinn es macht, Qualitäten ohne Bezug zu den Kosten und Preisen zu diskutieren. Ein 30m²-Appartement hat schlicht eine andere Qualität als ein 300m²-Penthouse.

Was also können und was wollen sich die unterschiedlichen Nachfragergruppen heute an Qualität leisten? Vielleicht am deutlichsten in dieser Frage scheiden sich die Geister und Antworten der verschiedenen Baubeteiligten, die bei der Tagung zu Wort kamen. Mit Empirie kommt man hier nicht

weiter. Man ist geneigt, jenen Stimmen nachzugeben, die fordern, dass auch beim Bau kostengünstiger Eigenheimsiedlungen bestimmte gestalterische und städtebauliche Anforderungen nicht unterschritten werden dürfen. Denn das, was dort entsteht, ist keine bloße Privatsache. Es ist über viele Jahrzehnte hinweg gebautes Gemeinwesen, in dem Persönlichkeiten, Qualifikationen und Haltungen entstehen, die über die Zukunft der gesamten Gesellschaft entscheiden. Eine Art PISA-Studie für Baukultur - Ganser hat sie Schwarz-Weiß-Buch genannt - ist unter diesem Aspekt nicht so abwegig wie sie klingt. Darauf ist – im Abschnitt – Vorschläge zur Umsetzung zurück zu kommen.

Somit ist man bei den Beteiligten und ihren Sichtweisen.

Die Architekten

Als Berufsgruppe, die universell ausgebildet wurde, um Wohngebäude so zu planen und entwerfen, dass sie technisch, funktional, räumlich und formal ein Maximum an Aufenthaltsqualität bieten, sind sie eigentlich als Experten für und Garanten von Qualität ausgewiesen. Deshalb – nicht aufgrund ihrer wirtschaftlich deutlich schwächeren Position im Bauerstellungsprozess – stehen sie hier auch am Anfang.

Die meisten anwesenden Architekten haben an den besuchten Eigenheimsiedlungen – so etwa die Edwards-Siedlung - die einseitige Dominanz kostengünstiger Baulösungen kritisiert und die Tatsache, dass sie in weiten Teilen ohne die Qualitätskontrolle ihres Berufsstandes entstanden seien.

Als Sprecher dieser Gruppe hat der Schweizer Architekt Blumer⁵ drei Bezugspunkte angesprochen, die berücksichtigt werden müssen, um Wohnqualität entstehen zu lassen:

1. das Bedürfnis des Einzelnen, sich zurückzuziehen.
2. das Bedürfnis, einen mit Wänden und Hintergrund definierten Außenraum als soziale Bühne zu nutzen und
3. die soziale Konstellation, in der sich der Einzelne befindet, die familiären Gegebenheiten, die über die Nutzungsansprüche entscheiden.

⁴Hentschel, Armin. Was ist Wohnqualität?, Abschnitt

⁵Blumer Abschnitt



Diese Bezugspunkte beim Entwurf bewusst aufnehmen heißt für Blumer Qualität zu erzeugen. Rezept gebe es ansonsten keine. An Punkt 2, der fehlenden Verbindung von Haus und Außenraum und an der fehlenden sozialen Bühne öffentlicher Raum macht sich die auf der Tagung vorgetragene Kritik an der Eigenheimsiedlung Edwards fest. Die Häuser stünden „wie Kühe auf der Wiese rum“ und dazwischen gebe es Restflächen. Straßen, Gassen, Plätze, definierte öffentliche Räume will er aber auch da sehen, wo es sich um Dörfer, randstädtische Siedlungen und Vorstadt handelt. Folgerichtig erinnert er mit einer Verfahrensidee an englische Beispiele in den 60er Jahren: „Sie bekamen so und so viel Geld für das Haus, so und so viel für die privaten Außenräume und so und so viel Geld für die gemeinsamen Außenräume. Und sie konnten nicht von einem Budget in das andere überschieben.“



Fotos: Wohnen im Bahnhofsviertel

In eine ähnliche Richtung geht auch die Architektenkritik an den 50er Jahre Siedlungen, wie man sie etwa rund um den Dom vorfindet. Sie seien laut Christoph Mäckler „...wunderbar zu ergänzen. Was im Siedlungsbau fehlt - und das sagt ja schon das Wort Siedlung - ist der halböffentliche Raum. Jaques Blumer hat (...) von den zwei Punkten gesprochen, von Rückzug und Kommunikation. Das funktioniert in diesen Siedlungsbauten nicht.“ Die Kritik wird an anderer Stelle so zusammengefasst: „Unsere Aufgabe ist es, aus den Siedlungen Stadtviertel zu machen, die vielleicht auch einen kleinen Platz haben.“ Und der Vorsitzende des BdA Schumacher ergänzt: „Es gibt keine schönere Art zu wohnen als in der Stadt zu wohnen.“ Kurz, es geht in der Innen- wie in den Vorstädten darum, mehr städtische Qualität zu implantieren.

Zu dieser Position, die auch in den Streitgesprächen nicht unwidersprochen blieb, gibt es Kritisches anzumerken. Nicht jede Nutzergruppe teilt diese Präferenz für das Wohnen in der Stadt. Eine sehr bedeutende Gruppe zieht Ruhe und Grün dem städtischen Umfeld vor. Nicht wenige Innenstadtnutzer - und wohl auch Architekten - (er)holen sich zeitweilig in Zweit- und Feriendomizilen auf dem Land gezielt in dieser nichtstädtischen Wohnerfahrung. Stärkere Durchgrünung, geringere Dichten und die Möglichkeit, sich in kleineren Häusern stärker abzugrenzen sind die stärksten Motive zum Umzug in die heute vorhandenen Eigenheimsiedlungen. Wor-

aus man auch die gegenteilige Schlussfolgerung zum obigen Ansatz ziehen kann: Selbst städtisches Wohnen ist nur dann gut, wenn es durch die intelligente Übersetzung von Eigentumsqualitäten aufgewertet wird.⁶ Das heißt in vielen Fällen aber möglicherweise Entdichtung, Schaffung hochwertiger Freiräume und mehr Grün. Ob Nachverdichtung und das Schaffen halböffentlicher Räume an allen Orten gleich geeignet sind, um Qualitätsdefizite auszugleichen, steht in Frage.

Grundsätzlicher ist die Frage, ob die Liste der Bezugspunkte für qualitativ volles Bauen bei Blumer wirklich abschließend ist, was er im Übrigen auch nicht behauptet hat. Die empirischen Befunde zeigen, dass die Verbindung zwischen der Privatwohnung auf einen privaten aber besonnenen Freiraum, sei es als Garten sei es als Balkon zumindest aus Nutzer-sicht ein Essential für Wohnqualität ist. Ingeborg Flagge als Gastgeberin der Tagung formuliert es grundsätzlicher: „Gerade also im Wohnen entpuppt sich der heutige Mensch als das Steinzeitwesen, der er noch immer ist. Leugnen nützt da gar nichts, und wenn Architekten von diesen Dingen nichts wissen, ist das Resultat ihres Tuns ein Bewohner, der sich in seinen vier Wänden nicht wohl fühlt.“⁷ Und sie verbindet diese Kritik mit zahlreichen Hinweisen auf anerkannt innovative Architektur, die diesen archaischen Bedürfnismustern nur die kalte Stirne bietet. Für besseres Bauen werden auch Innovationen durch eine gestalterische Avantgarde benötigt. Diese Rolle muss man Architekten nicht streitig machen. Aber es gilt auch Rauterbergs Wort zum ersten Konvent der Baukultur. „Avantgarde – damit kann künftig nicht mehr das kühne Vorpreschen gemeint sein, sondern das Hineingehen. Avantgarde heißt, sich der Alltagswelt zu stellen.“⁸

Die Investoren

Investoren müssen mit dem, was sie anbieten auch Geld verdienen. Niemand wird ihnen das vorwerfen. Und so wenig homogen wie die Interessengruppen verhalten sich wohl auch Investoren bei Qualitätsstandards. Es ist sachlich falsch und empirisch widerlegbar, dass Bauherren und Investoren in der Mehrzahl die Verantwortung für schlechtes

⁶Henschel, Armin

⁷Ingeborg Flagge. Was ist Wohnqualität aus Sicht der Architektur

⁸Hanno Rauterberg, zitiert nach zweiter Bericht zur Baukultur in Deutschland

Bauen tragen. Entscheidend ist vielmehr, wie klar und verbindlich die Vorgaben sind und in welcher Form die Investoren in eine vorhandene öffentliche Baukultur und darauf abgestimmte Verfahren eingebunden wurden. Letztlich sind die Steuerungsinstrumente nach abgeschlossener Planung und dem Verkauf der Grundstücke (wenn es sich etwa um Konversionsflächen handelt) allerdings begrenzt. Deshalb muss Einflussnahme vorher stattfinden.

Diejenigen Bauträger, die im Eigenheimbereich selbst auch die Vermarktung der Objekte vornehmen, sind geneigt, sich auf die sichere Seite zu bringen und orientieren sich meist an konventionellen, qualitativ oft mittelmäßigen Lösungen. Mit dem Verkauf haben diese Investoren das Vermarktungsrisiko hinter sich gelassen. Ob die Objekte langfristig werthaltig sind, ist für sie zweitrangig. Wer für diese Investorengruppe mehr Qualität will, muss in der Lage sein, klare Vorgaben und entsprechende Verfahren zu entwickeln, die beispielsweise über vorgeschaltete kombinierte Wettbewerbe (Investoren und Architekten mit Typenentwürfen) Qualität sichern.

Die Bauherren von Wohnanlagen, die im geförderten/sozialen Wohnungsbau Mietwohnungen errichten, können über die Vorgaben in den Förder Richtlinien erreicht werden. Hier sind aber nicht nur in Frankfurt die Einflussmöglichkeiten zurückgegangen. Während bundesweit die Förderung des sozialen Wohnungsbaus aufgrund der Marktlagen zurück gefahren wurde und damit auch Steuerungsmöglichkeiten geringer werden, ist das Interesse der Investoren in Frankfurt trotz Mangellagen gesunken. Ob eine Erhöhung der Fördersumme je Wohnung hier wesentliche Änderungen bringt, bleibt abzuwarten. Hinter der abnehmenden Steuerungsmöglichkeit steht ein grundlegendes Problem. Die traditionelle Form der Kooperation zwischen Staat und Investoren im Sinne eines „Tauschs: Fördermittel gegen Implementierung politischer Zielvorgaben“ hat sich überlebt. Es müssen neue Formen der weichen Steuerung gefunden werden, die auf fachliche Beratung, Wettbewerbe und – soweit möglich – Steuerung über Grundstücksvergabe setzen.

Qualitätssteigerung über Förderrichtlinien wird bei abnehmendem Investoreninteresse in Zukunft schwieriger werden. Es ist aber lohnenswert und

wichtig, verwaltungsinterne Qualitätsleitlinien zu erarbeiten, die auf allen Planungsebenen – nicht nur im Rahmen der Förderung des sozialen Wohnungsbaus – als Handlungsleitlinie eingesetzt werden können. Diesen Weg hat die Verwaltung eingeleitet.

Die Förderung des experimentellen Wohnungsbaus – wie ihn das Land Bayern erprobt hat – ist ein weiterer Ansatz. Allerdings wird die Übertragbarkeit des bayerischen Modells durch die wichtige Rolle des sozialen Wohnungsbaus und die damals vorherrschenden Marktlagen eingeschränkt.

Bereits bei der Planung des Städtebaus werden oft Qualitätshemmnisse geschaffen. Etwa dann, wenn Bauten des sozialen Wohnungsbaus grundsätzlich als Lärmschutzwälle an die Hauptstraßen von Eigenheimsiedlungen gesetzt werden. Dabei werden über konventionelle Blockrandbebauungen um überdimensionierte Innenhöfe ohne Aufenthaltsqualität auch gute Grundrisslösungen verhindert. Auch hier gilt, dass die Einflussmöglichkeiten der Kommunalen Planung zurückgehen, wenn es ohnehin schwer ist, Investoren für den Sozialen Wohnungsbau zu finden.

„Qualität kostet! Machen wir uns nichts vor. Wenn sie mehr machen als den rechteckigen Klotz, dann kostet das etwas, und es hat früher die Bürger auch etwas gekostet, und leider will man heute das Geld für die Qualität nicht aufbringen. Einer der Gründe, warum die Sachen so aussehen, wie sie aussehen, ist (...)weil die ökonomischen Situationen andere sind.“ Dieser Satz von Blumer macht deutlich, dass über den Preis guter Lösungen auch geredet werden muss, bevor geplant wird. Die Auslobung von Wettbewerben, bei dem auch mit dem Nachweis begrenzter Kosten geplant werden muss, ist wichtig.

Alle Bauherren haben das Interesse, für qualitativ profilierte Adressen zu bauen. Es sind aber vor allem die an einer langfristig stabilen Bewirtschaftung und geringem Leerstandsrisiko interessierten Bauherren, die Partner für hochwertiges Bauen sind. Mit diesen Investoren vor allem muss der Qualitätsdialog geführt werden. Es sind oft hausinterne Architekten etwa von städtischen Wohnungsunternehmen, die über eine gewisse Routine innovative Lösungen behindern. Mit ihnen und den Geschäftsleitungen müssen über Workshops im

Vorfeld von Planungen Qualitätsmaßstäbe entwickelt werden.

Ebenfalls für alle Investoren gilt, dass sie nach verlässlichen Planungsleitlinien und Qualitätsmaßstäben suchen. Dass sie darüber nicht verfügen, ist ihnen nur begrenzt anzulasten. Es existiert eine durchaus berechtigte Skepsis gegenüber dem Wert von Planungshilfen für bedarfsgerechtes Bauen. Die in der Vergangenheit beauftragten Wohnzufriedenheitsstudien etwa sind eher geeignet, Imagepflege nach außen zu betreiben. Solide und objektivierbare Grundlagen dafür, was die Käufer und Nutzer wollen, liefern sie nicht. Sie sind – wie bereits erwähnt – Planungsrelikte eines Marktes, an dem alles was auf den Tisch kam, auch gegessen wurde. Diese Zeiten sind aber auch in Frankfurt vorbei. In einem solchen Kontext von Vorarbeiten haben innovative Produkte keine Chance. Niemand kann belegen, dass es hierfür eine Nachfrage gibt, es sei denn, er kann solche Prototypen einem Laienpublikum verständlich aufgearbeitet und nachvollziehbar vorstellen. Ähnliches gilt für die Art und Weise, mit der Architekten ihre Entwürfe verkaufen müssen. In diesen Texten finden sich oft selektive Bezüge auf angebliche Trends und Nutzergruppen, für die man entworfen hat. Oft stehen selbst gute Entwürfe in keinem erkennbaren Zusammenhang zu der heute vorhandenen Nachfrage. Das Management der Unternehmen hat je nach individueller Prägung und Ausbildung unterschiedlich ausgeprägte Kompetenz, um gute Qualität erkennen und bewerten zu können. Architekten sind die wenigsten Geschäftsführer. Häufig reicht der sehr subjektive Eindruck, dass hier Sicherheit verkauft wird, um etwa einem Kaufmann das Gefühl zu geben, es befände sich mit seiner Planung auf der sicheren Seite. Wir halten es deshalb für wichtig, dass mit geeigneten Dialogangeboten gezielt an die Führungsstäbe solcher Unternehmen herantreten wird. Dies vorzubereiten, könnte eine Aufgabe der Frankfurter Verwaltung sein.

Die Nutzer

Niemand spricht Nutzern das Recht auf Wohnungen ab, in denen sie sich wohl fühlen können, weil sie funktional, technisch, ökologisch und – mit Abstrichen – auch gestalterisch bedarfsgerecht und bezahlbar sind. Nahezu alles, was unterhalb dieses abstrakten Konsenses liegt, ist jedoch strittig.

Die Gründe sind vielschichtig. Einige – wohl die wichtigsten – wurden auf der Tagung genannt.

1. Im Massenwohnungsbau, der für einen anonymen Nutzerkreis erstellt wird, haben die Nutzer zu nächst keine Stimme. Das gilt auch für den von Bauträgern erstellten Vorratsbau im Eigenheimsektor. Unterschiedliche Ebenen und Formen von Partizipation, wie sie etwa im österreichischen Gemeindeförderungsbau erprobt wurden oder bei den Bauherrngemeinschaften in Freiburg und Tübingen konnten sich bislang nicht verbreiten.
2. Zuverlässige Quellen und Wege, um Nutzerwünsche zu ermitteln und zu konkretisieren, gibt es wenige. Die vorhandenen (etwa Wohnzufriedenheitsstudien), sind selbst unter den Marktforschern umstritten und zu einem großen Teil Kinder der Wachstumsära. Gerade über die Bewertung unkonventioneller, innovativer Produkte geben sie keine Auskunft. Denn ein Bewohner kann die Qualität einer Wohnung, die er nie von innen gesehen hat, auch nicht bewerten. Der Untersuchungsansatz des IFSS ist ein Versuch, diejenigen Forschungsbarrieren, die bei den bisherigen Methoden durch Bilderarmut und mangelnde Produktkenntnis gesetzt sind, abzubauen.⁹
3. Nimmt man den Markterfolg gebauter Siedlungen, Häuser und Wohnungen zum Maßstab, gelangt man fast zwangsläufig zu der Einsicht, dass diejenigen Produkte am erfolgreichsten sind, die sich am Gewohnten, am Traditionellen und am Alten anlehnen. Nicht umsonst beruht der Erfolg des postmodernen Siedlungsbaus auf diesem Rezept. Darauf hat Ingeborg Flagge hingewiesen.¹⁰ Um es mit den Worten Gansers zu sagen. Es existiert sehr wohl eine baukulturelle Grundhaltung in unserer Gesellschaft; aber sie ist „bewahrend und rückwärts gewandt.“¹¹ Neue, moderne Architektur hat es sehr viel schwerer, sich durchzusetzen.
4. Handfeste Negativ-Indikatoren für nicht bedarfsgerechte Architektur gewinnt man erst bei hohem strukturellen Wohnungsleerstand. Darauf hat Christoph Mäckler hingewiesen. Aus diesem Grund haben angespannte Wohnungsmärkte – zu denen auch der Frankfurter zählt – es schwer, aus Nutzersicht Schlechtes und Gutes zu unterscheiden.
5. Den homogenen Nutzer gibt es noch weniger als den homogenen Architekten. Jeder Architekt

⁹A. Hentschel, Was ist Wohnqualität aus Sicht der Nutzer?

¹⁰Ingeborg Flagge, ebenda

¹¹Ganser ebenda S. 16

und jeder Investor, findet deshalb für die von ihm präferierte Architektur auch „seinen Adressatenkreis“, zumindest solange das Angebot knapp ist und der Preis stimmt.

6. Ein Teil der Kommunikationsprobleme und Bewertungsunterschiede zwischen Architektexperten und Architektur „konsumierenden“ Laien beruht darauf, dass die Gebäudehülle und die Gestaltung in den Vordergrund gerückt wird und damit diejenigen Aspekte, die aus Nutzersicht eine nachgeordnete Rolle spielen gegenüber dem Inneren der Wohnung. Ausgerechnet bei den Innenraumqualitäten könnte neue Architektur aber „auftrumpfen“.

Bezogen auf Frankfurt lauten die daraus abgeleiteten Empfehlungen:

Wohnwünsche werden sich weiter ausdifferenzieren. Bislang überdeckt die vorhandene Angebotsknappheit diese Entwicklung (noch?). Trotzdem sind die „zweigleisigen“ Marktstrategien der Vergangenheit - hier der „Volkswagen“ für die breiten Schichten des Volks, dort der „Daimler“ für den gehobenen Bedarf - auch in Frankfurt nicht mehr nachhaltig. Vorsicht ist auch geboten, wenn aus den aktuellen Vermarktungserfolgen bestimmter Siedlungen auf ein nachhaltig marktfähiges Angebot geschlossen wird.

Der Eindruck, dass die hochpreisigen Wohnungsangebote in besonderen Lagen (etwa im Deutschherrnviertel) akzeptiert werden, wird durch die Ergebnisse der Fallstudien erhärtet. Die eigentliche Herausforderung liegt im mittleren Qualitäts- und Preisbereich, in dem zurzeit Einförmigkeit und Einfallslosigkeit vorherrschen.

Qualitätsdefizite - gemessen an den Nachfragerpräferenzen - gibt es auch im Eigenheimbereich.

Wenn das künftige Wohnungsangebot konsequent an Bewohnerwünschen ausgerichtet werden soll, ließen sich folgende Empfehlungen geben:

- (a) Es sollte besonderes Augenmerk auf den intelligenten Bezug zwischen privatem (geschützten) Freiraum und Wohnung gerichtet werden,
- (b) Es müssten größere Wohnflächen zu günstigen Preiskonditionen bereitgestellt werden,
- (c) Das phantasielose Stapeln von Grundrissen im Geschosswohnungsbau müsste durch geschichtete Wohnebenen ersetzt werden und für Freiraumordnung und das Spiel mit der „dritten Dimension“ (sprich Raumhöhen) genutzt werden.
- (d) Es müssten mehr Wohnungen mit Wohnküchen

angeboten werden.

(e) Wo es städtebaulich sinnvoll ist, sollten Häuser verkleinert und Dichten herabgesetzt werden. Von den Erfahrungen ostdeutscher Städte sollte in diesem Punkt gelernt werden. Bei abnehmender Nachfrage sind zuerst die Wohnungen in Hochhäusern, Großsiedlungen und stark verdichteten Gebieten leer gefallen. Von einer solchen Marktlage ist Frankfurt am Main zurzeit weit entfernt. Auch schlechte Wohnungen sind über den Preis vermietbar; erkaufte wird dies jedoch mit einer Sozialstruktur, die der Bildung sozialer Brennpunkte Vorschub leistet. Wenn man dies verhindern will, darf nicht allein kurzfristiges wohnungswirtschaftliches Kalkül, sondern langfristiges Denken in „Stadtrenditen“ vorherrschen. Im Prinzip sind alle schlechten Wohnungen schon heute Leerstands- oder Sozialfälle von morgen.

Steuerung der Qualitätsinitiative durch Politik und Verwaltung

Eine Reihe von Empfehlungen, die unterschiedlichste Problemebenen betreffen und aus den jeweiligen Perspektiven der unterschiedlichen Beteiligten abgeleitet sind, wurden bereits dargestellt. Eine relativ entscheidende Ebene ist noch nicht thematisiert worden und muss den Abschluss bilden: Sie betrifft die Stadt und ihre planungsverantwortlichen Behörden. Sie sind es, die den Ausgleich der Interessen herstellen müssen. Sie haben die Zielvereinbarungen zu treffen, die geeignet sind, Qualität zu verbessern und sie müssen auch in der Lage sein, diejenigen Ziele zu definieren, die über den Verdacht erhaben sind, Partikularinteressen zu bedienen. Ebenfalls wichtig ist, dass Maßnahmen gesucht werden, für die die Stadt und ihre Verwaltung das finanzielle und personelle Standing zur Begleitung haben. Last not least müssen sie Sorge dafür tragen, dass die verantwortlichen Personen auch die fachliche Autorität besitzen, die unabdingbar ist, um ein so sensibles Thema wie Qualitätssicherung begleiten und steuern zu können. Qualitätssicherung erfordert überzeugende Kommunikation und ist daher stark personengebunden. Die Bildung eines „Qualitätsbeirats“ und die Einsetzung einer fachlich ausgewiesenen Person, als Sprecher(in) wäre ein denkbarer Weg. Sie muss qua Autorität das Vertrauen und die Anerkennung aller am Baugeschehen beteiligten Seiten erwerben. Bei der Besetzung sollte Parteienproporzdenken hinten anste-

hen. Die Bundesstiftung mit Karl Ganser ist dafür ein herausragendes Beispiel.

Qualitätssicherung bedeutet Kommunikation

Verwaltungen und ihre politische Führung wollen und müssen Erfolge vorzeigen. Gerade bei der Qualitätssicherung stehen aber wenig harte Steuerungsinstrumente zur Verfügung. Ein solches Verfahren würde auch dem Gegenstand nicht gerecht. „Baukultur ist ...eine Einstellung und Bewusstseinsfrage und darauf Einfluss zu nehmen, gelingt nur über eine Kommunikationsinitiative.“ Die Aufgabe der Politik besteht darin, Rahmenbedingungen zu schaffen, die bei den Baubeteiligten zu mehr Qualitätsbewusstsein und -bereitschaft führt. In diesem Sinne war es ein richtiger Ansatz, dass die Tagung die Baubeteiligten zusammen geführt hat. Begleitend ist – wo möglich – der ergänzende Einsatz von Verwaltungsinstrumenten wie Richtlinien oder Qualitätsleitlinien sinnvoll. Letztlich geht es darum, mit langem Atem und Kontinuität Qualitätsbewusstsein über Jahre wachsen zu lassen.

Verfahrenskultur

Es geht um Haltungen, wenn mehr Qualität das Ergebnis der Frankfurter Initiative sein soll. Man kann auf die nachhaltigen auch wirtschaftlichen Erfolge guter Verfahren und Ergebnisse verweisen, wenn dagegen die Position gestellt wird, dass das notwendig teuer ist. „Die Kultur der Verfahren ist untrennbar verbunden mit der Qualität der Ergebnisse. Es gibt zahllose Belege dafür, dass Eingriffe ... durch Bauwerke mit nicht akzeptabler Architektur das Ergebnis von Verfahren abseits fachlicher Qualifikation und politischer Kultur sind“.¹²

Wettbewerbe

Bei Qualitätssicherung steht die Forderung nach Architektenwettbewerben zu Recht im Mittelpunkt. Problematisch ist, dass mit diesen Wettbewerben zu meist nicht gesichert wird, dass der prämierte Entwurf bis zur Realisierung und Präsentation einen durchgängigen Einfluss auf das Verfahren behält. Meist verliert der prämierte Entwurf im Verlauf seiner Umsetzung im Verfahren Stück für Stück an Qualität. Dies kann und muss durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen bei der Grundstücks-

vergabe bzw. den vorgeschalteten Planverfahren verhindert werden.

Fachliche Aufsicht zur Qualitätssicherung

Die Forderung nach einer Institution, die nicht als neue Fachbehörde, sondern durch ihre personelle Besetzung und fachliche Autorität in der Lage ist, eine Aufsicht über Fortentwicklung der lokalen Baukultur wahr zu nehmen, ist diskussionswürdig. Ihre Autorität und Einflussmöglichkeit werden sich vermutlich danach richten, auf welcher Ebene der Ämterhierarchie sie angesiedelt ist und wen sie einsetzt. Weisungsbefugnis ist nicht zwingend Voraussetzung für diese Position. Denkbar ist ein Qualitäts-Beirat als Consilium externer Fachleute

Architekturtage

Bereits gebaute gute Architektur wirkt über ihren Vorbildcharakter besser als jede Diskussion, die zudem daran krankt, dass sie wenig Anschauung liefert. Die von den Architektenkammern veranstalteten Architekturtage sind ein guter Weg, um dies zu leisten. Allerdings erreichen Objektauswahl und mediale Vermittlung meist nur kleine – ohnehin sensibilisierte Kreise der Bevölkerung. Wohnungsbauten spielen je nach Örtlichkeit oft eine untergeordnete Rolle. Kann und will eine Frankfurter Wohnarchitekturwoche eine volksnähere Heranführung leisten? Die Stadt Wiesbaden hat solche Exkursionen mit gutem Echo bereits erfolgreich durchgeführt.

Partizipationsformen, Bauherrengemeinschaften/ Experimentelles Bauen

Städte wie Tübingen und Freiburg haben erfolgreich Grundstücke an selbstnutzende Bauherren und Bauherrengemeinschaften verkauft und hierfür Verfahren und Planungen entwickelt. (Grundstücksbörse, städtebauliche Rahmenpläne mit Parzellierungen). Teilweise ist dies auch in Frankfurt (Frankfurter Bogen) gelungen; hier allerdings nur für den Eigenheim- und Einzelhausbereich. Solche Wege haben immer auch zu interessanten und unkonventionellen baulichen Lösungen geführt. Zugegeben sind nicht alle Lösungen auch qualitativ hochwertig und sie weisen oft Nachteile auf wie die fragmentierte und zeitlich verzögerte Bebauung. Dennoch

¹²Karl Ganser, ebenda S.58

sind hier immer – auch für das gesamte Baugeschehen wegweisende Lösungen entstanden, die ein wichtiges Stück demokratischer Baukultur darstellen.

Rahmenbedingungen für experimentelles und gutes neues Bauen zu schaffen, ist notwendig. Geeignet hierfür sind oft eher die kleineren Standorte und in ihren Zielen klar eingegrenzten Wettbewerbe. Auf kleinen Flächen sollten kombinierte Investoren (Bauherren)- und Architektenwettbewerbe ausgeschrieben werden. Hierfür müssen geeignete Grundstücke gefunden werden.

Prototypen

Blumers Appell, die Leistungsfähigkeit neuer Architektur über Prototypen unter Beweis zu stellen, sollte über Gutachterwettbewerbe erzielt werden, die für eingegrenzte Gruppen und Aufgabenstellungen initiiert werden (kostengünstiger Wohnungsbau, Häuser für betreutes Wohnen, Studentenwohnungen...). Ziel sollte die beispielhafte typologische Lösung für die formulierten Zielsetzungen sein. Die prämierten Entwürfe könnten dann mit Investoren „verheiratet“ werden (kombinierte Wettbewerbe), die allerdings verpflichtet werden müssen, den Preisträgern beim gesamten Verfahren Einflussmöglichkeiten zu sichern. Solche Zielstellungen und Verfahren auch für den durchgreifenden Umbau von älteren Wohnanlagen wenig erprobt aber unbedingt notwendig, da sich das Bauen künftig viel stärker auf den Umbau des Bestandes richten muss als früher.

Schwarz-Weiß-Buch Frankfurter Wohnungsbaukultur

Der provozierende Vorschlag stammt von Karl Ganser und soll dazu dienen, anschaulich prominente Glücks- und Sündenfälle des Baugeschehens zu dokumentieren. Was Ganser für die Bundesebene vorgeschlagen hat, wird auf lokaler Ebene sicher für noch mehr Zündstoff sorgen. Der Vorteil dieses Vorschlags ist, dass am Beispiel Maßstäbe entwickelt und kommuniziert werden müssen. Zudem müssen die ohnehin – z.T. hinter der Hand – geführten Debatten auf eine argumentative Ebene gehoben werden; sie werden damit, anders als die zumeist populistische Schelte sachlicher, greifbarer

und „demokratisiert“. Eine solche Aufgabe wird die Verwaltung nicht selbst wahrnehmen können und delegieren müssen. Streitbare Journalisten sind dafür sicher die geeigneten Autoren. Wir halten dies für eine diskussionswürdige Idee. Wenn es denn nicht die provozierende Form sein sollte, ist zumindest darüber nachzudenken, wie die Aufregung über Neugebautes in einen fruchtbaren öffentlichen Dialog eingebaut werden kann. Dafür gibt es auch andere Instrumente und Institutionen.

Autoren

Dieter Bartetzko

Redakteur im Feuilleton der Frankfurter Allgemeinen Zeitung,
Frankfurt am Main

Jaques Blumer

Architekt im Atelier 5, Bern

Barbara Ettinger-Brinckmann

Präsidentin der Architekten und Stadtplanerkammer Hessen

Ingeborg Flagge

Direktorin des Deutschen Architektur Museums (DAM)
in Frankfurt am Main

Dierk Hausmann

Fachbereichsleiter für Stadterneuerung und Wohnungsbau,
öffentlicher Raum und städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen im
Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main

Armin Hentschel

Geschäftsführer des Instituts für Soziale Stadtentwicklung, Potsdam

Christoph Mäckler

Architekt in Frankfurt am Main

Ulrich Pfeiffer (Ministerialdirektor a.D.)

wissenschaftlicher Mitarbeiter der Empirica GmbH, Berlin

Michael Schumacher

Landesvorsitzender des Bundes Deutscher Architekten
in Hessen (BDA)

Edwin Schwarz

Planungsdezernent der Stadt Frankfurt am Main

Monika Wiebusch

Stadtplanerin SRL im Büro für Stadtplanung und Beratung planbar,
Kassel

Impressum

Herausgeber

Stadt Frankfurt am Main
Dezernat Planung und Wirtschaft
Stadtplanungsamt
Abteilung 61.S1 Stadterneuerung
und Wohnungsbau

Postanschrift:

Amt 61
Braubachstraße 15
60311 Frankfurt am Main

Redaktion

Armin Hentschel
Susanne Kreinz-Klawitter

Gestaltung

Öffentlichkeitsarbeit,
Marion Woitalla

Titelseite

Foto oben: J. Hempel, Aachen

Druck

Henrich Druck+Medien

Auflage

300

Diese Broschüre ist erhältlich bei:

Stadtplanungsamt Frankfurt am Main
„Roter Turm“, Zi 1031 (Planauskunft)
Braubachstraße 15, 60311 Frankfurt am Main
Mo - Do 8-12 Uhr +13-15 Uhr, Fr 8-12 Uhr;
Tel. 069/212-44116,
Fax 069/212-30731



Online bestellbar unter

- planungsamt@stadt-frankfurt.de
- unter www.stadtplanungsamt.stadt-frankfurt.de
(die Versandkosten-Eigenanteile betragen –
je nach Umfang der Sendung – 2,50 € bzw. 5,00 €,
bitte Rechnungsadresse angeben)

Frankfurt am Main, Juni 2007

Folgende Unternehmen haben
die Fachtagung unterstützt


DAS PURE LEBEN
FRANKFURT, BIESENHEIM, WATERPARK

Sympathisch moderne Einfamilien-Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen

- Wohnflächen der Häuser von ca. 138 m² bis 157 m²
- exklusive 2-, 3- und 4-Zimmer-Eigentumswohnungen
- inklusive großzügiger Dachterrassen
- inklusive Wilma-Sicherheitspaket

Infos: 0611-77-888 44 • www.wilma-wohnen.de



www.projektstadt.de

» Stadtentwicklung
» Projektentwicklung
» Consulting



ProjektStadt
NH

Wir gestalten Lebensräume.

NEO ProjektStadt
EINE MARKE DER WATKINWASSERGRUPPE
NATURLICHE KONZEPTE | WOHNSTADT

FRANK
Zuhause in Tradition und Zukunft




Sie suchen Ihre neue Adresse?

Als Spezialist für ganzheitliche Planung und Realisierung von Bauprojekten, überträgt die FRANK Gruppe als Familienunternehmen seit 1925 mit Qualität und Sicherheit, Freude am Bauhandwerk, städtebaulicher Qualität und hervorragender Architektur bei:

- An- und Verkauf von Grundstücken
- Erschließung für private und öffentliche Auftraggeber
- Errichtung und Erwerb von Immobilien
- Realisierung eigener Grundbesitzer (Wohnungen, Häuser, Gewerbeflächen)
- Entwicklung, Realisation und Inbetriebnahme von Bauprojekten
- Architektonische Planung und Durchführung von Bauprojekten
- An- und Verkauf von Eigentumswohnungen, Reihen- und Einzelhäusern sowie Gewerbetrieben
- Generalübernahme von Baustellen
- Modernisierung und Sanierung von Altbauwerken
- Wirtschaftliche und technische Baubetreuung für fremde Bauherren und Bauherrngemeinschaften
- Vermittlung von Finanzierungen und Versicherungen
- Markertätigkeit im gesamten Immobilienbereich

FRANK – Alles unter einem Dach!

FRANK HEIMBAU MAIN/TAUNUS GMBH
KIRSCHGARTENSTRASSE 15 - 65719 HOFHEIM - TELEFON 0 61 92/99 16 - 0
www.frankgruppe.de



Passivhaus: Nachhaltig und zu bewohnen

90% Energie gespart!

Heizen mit Gebrüde, Passivhausbauweise, optimale Wärmedämmung – die ABC FRANKFURT HOLDING geht neue Wege, um Energie zu sparen und die Nebenkosten der Mieter zu senken. Beim Passivhaus werden bis zu 90 Prozent Energiekosten gespart. Das gute Gewissen, die Umwelt zu schonen, gibt's dazu. Vermieter oder Verkäufer von Passivhäusern haben die Nase vorn!



BOUWFONDS – gehobener Wohnungsbau in Frankfurt und in der Rhein-Main-Region



Den Frankfurter Osten mitgestaltet!

In engem Dialog mit den Verantwortlichen der Stadt Frankfurt wurde „Wohnen am Fluß“ mit dem RIVERSIDE-Projekt völlig neu definiert. Bouwfonds realisierte in Zusammenarbeit mit der Mengler Bauen und Wohnen KG im RIVERSIDE-Projekt einen städtebaulichen Anspruch. Die ganz eigene Identität einer der zukunftsträchtigsten Lagen Frankfurts wurde so wesentlich mitgetragen. Langjährige Erfahrung und fundierte Kompetenz ermöglichte es, sich an der ehemaligen Weseler Werft maßgeblich am Aufbau dieses visionären Quartiers zu beteiligen.



Fragen Sie nach unseren aktuellen Projekten:

Bouwfonds Rhein-Main GmbH · Strassmannallee 28
60596 Frankfurt am Main · Tel.: 069/21 97 98 85
oder informieren Sie sich unter www.bouwfonds-rhein-main.de



Ausgezeichnet!

Architektonisch wertvoll und sicher! Die dorrbuschHÖFE sind als erste Wohnanlage Hessens mit dem Gütesiegel „Ausgezeichnete Wohnarbeit“ durch das Hessische Innenministerium ausgestattet worden. Ein Erfolg den man kaufen kann!

Das Leben ist schön – das Leben in den dorrbuschHÖFEN in Frankfurter Nordend

Wohnungsbeispiele, Preise auf Anfrage.

2-Zimmer-ETW, 55 m² WE,
28 m² Wohnbereich mit exklusiver
Bücherei-Küche und Terrasse

3-Zimmer-ETW, 70 m² WE,
16 m² großes Schlafzimmer,
Tageslichtbad und Balkon

2,5-Zimmer-ETW, 61 m² WE,
28 m² Wohnbereich mit Küche, Tageslichtbad
und separates Gäste-WC,

3-Zimmer-ETW, 78 m² WE,
22 m² Wohnbereich, großes Schlafzimmer,
zwei Bäder und Balkon.

Keine zusätzliche Käuferprovision, Kurzfristiger Neubau-Erstbezug

Besichtigung der Musterwohnung:

mittwochs 10–19 Uhr, samstags 11–13 Uhr, sonntags 14–18 Uhr,

Polizeimeister-Kaspar-Strasse 16, Frankfurt

Heinz Krüger und Thomas Schloos, Telefon: 069/9 75 51-100
dorrbuschhoehe@gwh.de, www.dorrbuschhoehe.de



