



Robert Erdmann

Eigenheimsiedlungen – ein ungeliebtes Thema der Stadtentwicklung?

Baukulturelle Traditionen zwischen „Friesenhaus“ und „Toskanavilla“



Der Wohnungsbau in Deutschland zieht wieder an. Die genehmigten Bauanträge in 2011 liegen bereits über den Genehmigungen für Wohnungsbauvorhaben der beiden Vorjahre 2009 und 2010, so entsprechende Statistiken und eigene Erfahrungen als Erschließungsträger. Die Mehrheit der genehmigten Bauvorhaben liegt, was weiter nicht verwundert, im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Damit sind wir wieder bei der dauerhaften Fragestellung, die trotz der viel beschworenen „Renaissance der Innenstädte“ Entscheidungsträger von Kommunen, Stadtplaner und Architekten beschäftigt: Spielt das individuelle freistehende Einfamilienhaus in den entsprechenden Siedlungsstrukturen im Hinblick auf die Baukultur eine Rolle und wenn ja, welche?

Die überwiegende Mehrheit der Deutschen sieht in dem freistehenden Einfamilienhaus ihr Wohnideal. Die zunehmende Diskussion der letzten Jahre zum ungebremsen Flächenverbrauch, der Zersiedlung von Landschaftsräumen und erhöhten Kosten im Bereich der Mobilität konnte nicht verhindern, dass sich die gesellschaftliche Anerkennung und der soziale Aufstieg im Traum vom Einfamilienhaus manifestieren. Das Wohnhaus ist neben dem Auto und der Urlaubsreise ein Indikator für die Zugehörigkeit zum Mittelstand und angestrebter Höhepunkt einer Wohnbiografie. Sobald die finanziellen Möglichkeiten vorhanden sind, beginnt dieser „Wohn-Aufstiegsprozess“.

„Wildschweinsiedlungen“ versus Baukultur

Auch wenn der ausgeprägte Wunsch nach gerade dieser Ressourcen verbrauchenden Wohnform von Stadtplanern und Architekten als nicht zukunftsweisend und regelrecht zerstörerisch beurteilt wird, der abwertende Begriff „Wildschweinsiedlung“ macht es deutlich, müssen wir uns weiter mit dieser Bau- und Siedlungsform auseinandersetzen, die so sehr im Bewusstsein der Bauherren verankert ist. Man kann nicht größere Teile der Bevölkerung stigmatisieren und ihnen Geschmacksverirrung vorwerfen, wie es so häufig gerade von Planern geschieht, ohne selbst am Ball zu bleiben. Einen neuen Impuls für uns hat diese Auseinandersetzung durch die Initiativen zur Stärkung der Baukultur erhalten und es ist durchaus berechtigt, zu fragen, ob sich Einfamilienhaussiedlungen und Baukultur grundsätzlich widersprechen oder ob sich durch „mehr“ Baukultur im Planungs- und Bauprozess, was immer das auch bedeutet, die vielbeschworene „Misere“ der Zwischenstadt lindern kann.

Die LGE Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH ist Anfang der neunziger Jahre als Siedlungsunternehmen des Landes gegründet worden, um ein ausreichendes Grundstücksangebot an bauträgerfreien Grundstücken für individuelle Eigenheime zu günstigen Preisen anzubieten. Defizite in diesem Wohnsegment sollten beseitigt und die Eigentumsquote im Immobilienbereich erhöht werden – nicht zu vergessen die positiven Effekte für die regionale Bauwirtschaft, die sich mobilisieren ließen.

Uns bewegt also die Fragestellung nach Baukultur und Eigenheim alltäglich in unseren landesweiten Projekten. Dabei greift aus unserer Sicht die rein ästhetische Debatte vieler Architekten zu kurz. Flach- oder Pultdächer sind keine Garantien für modernes Bauen, schon gar nicht für Baukultur, und „schöne“ Einfamilienhaussiedlungen werden ebenso zum Flächenverbrauch und Erhöhung des Individualverkehrs führen wie „hässliche“. Wir nehmen unseren Gesellschaftsauftrag ernst und versuchen, den Wohnwünschen der Menschen sowie ökologischen, wirtschaftlichen und gestalterischen Fragen einen angemessenen Raum zu geben und unsere Vorhaben in diesen Kontext zu stellen.

Planungsvorgaben und Zielkonflikte

Das beginnt selbstverständlich bei der Standortauswahl des zukünftigen Quartiers, das idealerweise auf einer bereits genutzten Fläche entwickelt werden sollte und selbstverständlich als integrierte Flächenentwicklung durchgeführt wird, um vorhandene Infrastruktur für die Gebietsversorgung zu nutzen. Nicht nur technische Infrastruktur, sondern soziale und kulturelle Einrichtungen können damit stabilisiert und nachhaltig gesichert werden. Das heißt auch, grundsätzlich Siedlungs-



entwicklung in den Städten des Landes, um die Wanderungsbewegung in die Peripherie einzudämmen und den Städten die Bevölkerung zu erhalten. Das heißt aber auch, wie bereits gesagt, den Wohnwunsch der Bauherren nach Einfamilienhausqualitäten in „städtischen“ Strukturen ernst zu nehmen.

Hier entstehen die ersten Zielkonflikte, da die Planungsverantwortlichen der Städte Urbanität einfordern, die von den Bauherren gerade nicht gewollt oder zumindest doch anders interpretiert wird. Letztlich scheiden sich die Geister an den gestalterischen Festsetzungen für den Hochbau, die von Seiten der Stadtplaner „eng“ gefordert (etwa zur Vermeidung des „Friesenhauses“ neben der „Toskanavilla“) jedoch von Bauherren und Teilen der Politik als undemokratische Gängelungen im Bauen beklagt werden. An dieser schwierigen Gemengelage hat sich in den letzten Jahrzehnten in Ost- und Westdeutschland wenig geändert.



Abb. 1: Der Traum vom Einfamilienhaus besteht weiter (Foto: EGS)

Für uns bleibt ein wesentliches Grundverständnis, den Bauherren in einer Demokratie als mündigen Bürger zu verstehen und sich mit ihm und seinen Ansprüchen in geeigneter Weise auseinanderzusetzen. Neben den Standortfragen, den ökologischen und wirtschaftlichen Nachhaltigkeitsaspekten, die wir als Entwicklungsträger in Zusammenarbeit mit Kommunen beeinflussen und entscheiden können, haben wir das architektonische Thema zu bewältigen, da wir ja nicht selbst bauen, sondern der Kunde.

Die Realität des Bauens findet zu überwiegenden Teilen ohne Architekten statt. Bauträger mit unterschiedlichen „Produkten“ dominieren das Bild, wobei einige Haustypen einem hohen gestalterischen und technischen Anspruch genügen, sodass es nicht darum gehen kann, Bauträger gegen Architekten „auszuspielen“. Die Frage ist müßig, ob der Grund für das fehlende Vertrauen gegenüber den Architekten die häufig kritisierte Kosten- und Termintreue sowie ein ungewisser Planungs- und Bauprozess ist oder ob nicht auch die Architekten diese Bauaufgabe und diese Bauherren lange Jahre als ebenso schwierig und von der Honorierung als unattraktiv betrachtet

haben. Kommen wir also zu der eingangs gestellten Frage: **Kann in dem stetig wachsenden Bausegment Einfamilienhaus eine Annäherung an Baukultur erreicht werden?**

Wir haben dazu einige Instrumente, bezogen auf den späteren Grundstückserwerber und dessen Bauwünsche entwickelt. Zunächst haben wir den Mitgliedern der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern die Möglichkeit eingeräumt, für sich bei unseren Kunden zu werben. Allerdings mit wenig Resonanz; offenbar ist das „Werben“ für die Architektenschaft ungewohnt, ein neues Feld. Selbstverständlich ist „Werbung“ durch Architekten anders geprägt als durch den Bauträger. Berufsethos und Mentalität stellen den Partner im Bauprozess in den Mittelpunkt und nicht so sehr den Verkäufer eines Projektes. Da das schwieriger zu kommunizieren ist, mag das ein Grund für die Zurückhaltung sein.

Planungsdialog und Baufibel

Um die Situation zugunsten des „Planungsdialoges“ zu verbessern und den Bauherrn frühzeitig an gestalterische Fragen zu führen, haben wir als Erschließungsträger eine erste Architektenberatung angeboten, die flankierend zu den Veräußerungsgesprächen geführt wird. Hilfreich erweist sich als Grundlage für das Gespräch mit dem Kunden eine Baufibel, in der zum einen das Baugebiet vorgestellt, ein Bebauungsplan erklärt und Empfehlungen zur Gestaltung der Bauwerke gegeben werden. Die Baufibel baut eine Brücke zwischen den „spröden und technischen“ Formulierungen des Bebauungsplanes und den Kunden. Beide Angebote sollen vor allem aufklärend und überzeugend wirken. Als konsequenter Schritt können auch im Kaufvertrag definierte Gestaltungsmodule vereinbart werden, die die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes verstärken. Alle Entwicklungsgebiete sind dafür allerdings nicht geeignet.



Abb. 2: Einladung zum 2. Schweriner Baugespräch

Bei allen Aktionen bleibt ein hoher Kommunikationsbedarf, wenn der Anspruch besteht, nicht nur zu regulieren, sondern zu überzeugen. Kundentage, Baugespräche und Workshops sind notwendige Bausteine dieser Strategie. Die von LGE und EGS initiierte und gemeinsam von Kammergruppe und Landeshauptstadt Schwerin getragene Veranstaltungsreihe „Schweriner Baugespräch“ hat sich unter dem Titel „Wildschweinsiedlung oder Architekturtraum“ mit dem Wider-



spruch auseinandergesetzt. Experten von vhw, Hochschulen, Architekten, Stadtverwaltung und Bauträger diskutierten intensiv, aber ohne abschließende klare Handlungsempfehlung. Eine Evaluierung der positiven Effekte unserer eigenen Maßnahmen ist bisher nicht möglich; schwierig zu sagen, ob es überhaupt möglich sein wird, da keiner sagen kann, wie sich der Hochbau ohne diese Instrumente entwickelt hätte. Lediglich der eigene Anspruch könnte eine Richtgröße sein.

Ein neuer Schritt ist die Initiative „besser bauen“, mit der wir in das ExWost-Forschungsprogramm „Baukultur in der Praxis“ aufgenommen worden sind. Unser Ansatz besteht weiterhin darin, vor allem die Bauherren stärker für architektonische und städtebauliche Fragen zu sensibilisieren und die Architekten wieder stärker in den Bauprozess zu integrieren. Nach wie vor vertreten wir die Haltung, dass dem Wunsch nach Einfamilienhäusern mit einer Ressourcen schonenden und nachhaltigen Flächenentwicklung begegnet werden kann. Dazu gehören innovative Konzepte für die Energieversorgung neuer Quartiere genauso wie ernst gemeinte Partizipation.

Aber es gehört natürlich auch die Auseinandersetzung mit den Bauwünschen und der Architektur dazu, und das nicht im Sinne einer überzogenen Architekturkritik, die den Adressaten nicht erreicht, sondern durch gute Beispiele, Kommunikation mit nachvollziehbaren Argumenten, wie z.B. eine wirtschaftliche Nachhaltigkeit, niedriger Energieverbrauch und gute Wiederverkaufschancen der Immobilie.



Abb. 3: Für viele ein Vorbild: neues Bauen am Horn in Weimar (Foto: EGS)

Baukulturelle Traditionen

Mit einem Architektenwettbewerb werden, bezogen auf die reale Situation eines Eigenheimgebietes in Schwerin mit entsprechenden B-Plan-Festsetzungen, Fragestellungen des regionalen, Ressourcen schonenden und modernen Bauens behandelt und individuelle Lösungen entwickelt. Selbstverständlich muss in einem solchen Rahmen geprüft werden, welche Alternativen durch die Architekten zur so beliebten „Toskanavilla“ oder zum „Schwarzwaldhaus“ in Mecklenburg-Vorpommern angeboten werden können. Was bedeutet dabei die eigene baukulturelle Tradition? Kann sie Basis sein



Abb. 4: Urbanität im Stadtquartier, Beispiel Leipzig (Foto: EGS)

für die Bebauung von Eigenheimsiedlungen oder sind bewusste gestalterische Brüche, die hoffentlich mehr sind, als Pult- oder Flachdach, die viele B-Plan-Verfasser als Höhepunkt einer modernen Architektur betrachten, geeignete Antworten? Die hoffentlich große Fülle der Entwürfe wird im Rahmen einer Ausstellung im Land präsentiert, insbesondere dort, wo neue Projekte geplant sind, und dient als Basis für Diskussionsforen, Veranstaltungen, wie z.B. das bereits erwähnte Schweriner Baugespräch, zum Thema Baukultur. Die Broschüre mit den vielfältigen Ergebnissen wird Entscheidungsträgern der Kommunen, aber vor allem den zukünftigen Bauherren als Katalog an die Hand gegeben, um Möglichkeiten des zeitgemäßen Bauens aufzuzeigen.

Abschließend ist der Bau eines Musterhauses geplant. Hierzu wird der prämierte Wettbewerbsbeitrag als Bauwerk realisiert. Bei unseren Gesprächen mit Bauherren wird deutlich, dass häufig das Vorstellungsvermögen, Pläne zu lesen und zu verstehen, nicht vorhanden ist. Bauträger mit ihrer fertigen Produktpalette begegnen diesem Defizit mit entsprechenden Musterhäusern. Der Kunde kann so die Maßstäblichkeit und die Materialität des Hauses erleben. Davon lassen wir uns ebenfalls leiten und werden ganz im Sinne dieses Gedankens den Wettbewerbsbeitrag als gebaute Realität zur Diskussion stellen. Dabei besteht die Möglichkeit, moderne Standards in Haustechnik und Energieversorgung umzusetzen und nicht zuletzt eine baukulturell tragfähige Alternative anzubieten.

Wir sind uns klar darüber, dass der Wettbewerb und der Bau eines Musterhauses ein Experiment darstellen und dass damit nicht plötzlich flächendeckend architekturpreiswürdige Gebäude aus dem Boden schießen. Es ist aber ein Beitrag in dem dauerhaften Versuch, „baukulturellen Boden gutzumachen“, im Dialog mit den Bauherren zu bleiben und sich ernsthaft mit dem „Häuslebauer“ und seinen Wünschen auseinanderzusetzen.

Robert Erdmann

Geschäftsführer der EGS Entwicklungsgesellschaft mbH, Schwerin