

Interview

„Was wir brauchen: Begegnung und Erreichbarkeit“

Münster, Hamburg, Frankfurt am Main: In den wachsenden Städten Deutschlands werden die Forderungen nach Wohnraum lauter. Politik und Planer liefern. Aber entsteht dabei eine lebenswerte Stadt? Und: Schaffen Baugruppen wirklich Gemeinschaft? Die Sozialgeografin Ilse Helbrecht vom Berliner Georg-Simmel-Zentrum für Metropolenforschung im Interview

Interview: Benedikt Crone

Welchen Wunsch haben Sie an Architekten für den Wohnungsbau der Zukunft?

Mein dringlichster Wunsch sind Wohnformen, die Begegnungen erlauben. Das wiederum sollte Integration und – ein großes Wort – die Gemeinschaft fördern. Also genau die Ansprüche, die im Kleinen im Modell der Baugruppe verfolgt werden. Dort allerdings passiert es häufiger, dass sich die Baugruppe nach außen abschottet. Dieses Phänomen hat gerade einer meiner Studenten an bestehenden Baugruppenprojekten nachweisen können.

Leben Baugemeinschaften hier eine Doppelmoral: Im Innern die Gemeinschaft – nach außen die Abschottung?

Doppelmoral ist ein hartes Wort, das ich nicht wählen würde, weil es voreilig wertet. Baugemeinschaften schaffen zunächst eine Gemeinschaft unter sich. Das sehe ich als den ersten Schritt in die richtige Richtung. Nun würde ich sie ermutigen, einen zweiten Schritt zu machen – nach außen. Tatsächlich aber zieht sich das klassische Inklusion-durch-Exklusion-Verhalten, das der Soziologe Norbert Elias schon vor 50 Jahren beschrieben hat, durch die Geschichte der Baugemeinschaften und Genossenschaften. Die Sozialpsychologie weiß, dass es ein Außen braucht, um ein Innen zu kreieren. Das würde ich wertfrei als normal bezeichnen. Allerdings bestehen Baugruppen häufig aus akademisch gebildeten Mittelschichtshaushalten, die für sich reklamieren, dass sie Durchmischung fördern und Gentrifizierung verhindern, weil sie sich an einer Gemeinschaft orientieren. Sie hegen also durchaus einen gesellschaftlichen Anspruch. Genau an dieser Stelle kann man sie packen: Wenn ihr gut sein wollt, seid nicht nur gut für euch, sondern auch für die Nachbarschaft.

Mit welchen architektonischen Mitteln erreicht man das?

Mit Gewerbe im Erdgeschoss und Hof- und Gemeinschaftsräumen, die auch für Anwohner und Besucher zugänglich sind. Wichtig ist allerdings weniger die Frage danach, welche neuen Räume gebraucht werden, sondern wie sich bestehende Räume für weitere Gruppen öffnen lassen.

Erkennen Sie neue Trends im Wohnungsbau?

Die Trends der letzten Jahre scheinen eher anzuhalten: Wir wollen mehr Wohnfläche. Und wir wollen nicht mehr in

Schlafstädten leben: Wohnen, Freizeit und Arbeiten greifen weiter ineinander. Diese Tendenz wird durch die New Economy, mit den Freelancern und anderen Menschen, die viel von Zuhause arbeiten, noch verstärkt. Auch haben wir neue Familienmodelle, denen die Grundrisse der Moderne, die stark auf die kleinbürgerliche Familie zugeschnitten waren, nicht mehr gerecht werden. Der Altbau dagegen ist das Ergebnis des großbürgerlichen Lebens des 19. Jahrhunderts, in dem es mehr offene, großzügige Räume gab, die heute eher unsere Bedürfnisse erfüllen.

Brauchen wir eine neue Gründerzeit?

Zunächst brauchen wir eine menschenfreundliche Stadtplanung, dann können wir uns fragen, welche Wohnformen wir brauchen. Werfen wir doch einen Blick aus dem Fenster: Wir sitzen ja gerade in einem Neubau-Projekt in Berlin-Adlershof. Hier handelt es sich um einen Technologie- und Wissenschaftspark, der als Konzept in ähnlicher Form schon weltweit vermarktet wurde. Frappierend ist: Die Planung stammt aus den 1990er Jahren, also einer Zeit, als die funktionsgetrennte Stadt längst als veraltet und die Stadt der kurzen Wege als Zukunft betrachtet wurde. Dabei wäre bei dem, was hier an Arbeit stattfindet – ruhige, emissionsfreie Dienstleistungen – eine Durchmischung leicht möglich gewesen. Auch die öffentlichen Plätze werden nicht besucht, weil angrenzende Angebote und Nutzungen fehlen. Mir ist es ein Rätsel, warum Planer, wie hier, immer noch die Fehler des modernen Städtebaus wiederholen.

Sollten wir diese Frage an die Politik richten? In wachsenden Städten misst diese ihre Leistung vor allem an Zahlen, weniger an der Qualität: In Berlin etwa haben GÜ-Ausschreibungen, also Vergaben an Generalübernehmer, für Großaufträge von 500 Wohneinheiten und mehr Konjunktur (siehe Seite 67).

Ich kann verstehen, dass in der höheren politischen Ebene – gerade kurz vor dem Wahlkampf – Zahlen effektiver wirken und der Öffentlichkeit leichter zu kommunizieren sind als Aussagen über die Qualität des Wohnungsbaus. Die Fachverwaltung scheint mir aber durchaus differenzierter mit dem Wohnungsbau umzugehen und betreibt genaue Analysen über Fragen wie: In welchen Lagen der Stadt brauchen wir welche Formen von Wohnungsbau?



„Mir ist es ein Rätsel, warum
Planer immer noch die Fehler
der Moderne wiederholen.“

Ilse Helbrecht ist Kultur- und Sozialgeografin
am Georg-Simmel-Zentrum für Metropolenforschung

**Für wen muss denn Wohnraum geschaffen werden? Auf
welches Milieu lässt sich das Wachstum der Großstädte
zurückführen?**

Vor allem auf junge Leute. Großstädte überaltern daher auch nicht. Der Wohnraumbedarf steigt außerdem mit dem Aufbrechen alter Familienmodelle. Wenn zwei Personen einer Partnerschaft berufstätig sind, liegt bei einer innerstädtischen Wohnlage die Wahrscheinlichkeit höher, dass beide Partner einen kürzeren Weg zum Arbeitsplatz haben.

**Hat dann das Einfamilienhaus am Stadtrand noch eine
Zukunft?**

Ja. Der Traum vom Einfamilienhaus wird bestehen bleiben. Wer Kinder hat, wird weiterhin schätzen, dass er die Tür aufmacht und der Nachwuchs stürmt hinaus in den Garten. Im weltweiten Vergleich mit Ländern wie den USA und England ist Deutschland aber auch alles andere als eine Einfamilienhaus-Nation. Wir sind ein Land der Mieter und haben eine große Tradition im Mietwohnungsbau. Das können wir gut. Eine Aufgabe für Planer sollte sein, die positiven Seiten des Einfamilienhauses – vor allem den direkten Zugang ins Freie – in den mehrgeschossigen Wohnungsbau zu integrieren. Das muss ja kein frei stehendes Haus oder Reihenhaus werden. Übrigens zeigen Studien, dass die wenigsten Familien freiwillig nach Suburbia ziehen: Die Push-Faktoren sind stärker als die Pull-Faktoren.

Was sind die Push-Faktoren?

Ganz einfach: der Preis. Versuchen Sie mal mit einer fünfköpfigen Familie eine Wohnung in Hamburg zu finden. Die

meisten Familien wollen in der Stadt oder in enger Stadtnähe bleiben. Gelingt das nicht und die Familie zieht raus, steigen wiederum die Mobilitätskosten. Am Ende hängt alles an der Geldfrage.

**Wie schaffen wir es, den begrenzten Raum der Stadt, in der
es bessere und schlechtere Lagen gibt, fair zu verteilen?**

Wir können ihn dann fair verteilen, wenn wir Erreichbarkeit schaffen. Das hat der deutsche und europäische Städtebau schon bewiesen. Wir brauchen eine rundum ausgebaute Versorgung durch den öffentlichen Nahverkehr. Was ist denn Stadt? Zentralität, Erreichbarkeit und ein Zugang zu Möglichkeiten. Intelligente Verkehrssysteme sind entscheidend, in peripheren Lagen eine erhöhte Erreichbarkeit zu entwickeln. Auch die innerstädtische Nachverdichtung und die Wiederaktivierung des sozialen Wohnungsbaus halte ich für richtige Wege.

**Kann die private Wohnungswirtschaft bei der sozialen
Mischung helfen?**

Klar ist: Der Markt schafft keine soziale Mischung. Der Markt schafft Segregation durch die Preisspiralen, die Kapitalien, die er hervorruft. Soziale Mischung kann man nur erreichen, wenn man gegen den Markt arbeitet – indem ich Menschen, die einen niedrigen sozialen Status haben, die Miete mit öffentlichen Geldern subventioniere oder umgekehrt, indem ich sozialen Wohnungsbau finanziere.

Die Münchner sozialgerechte Bodennutzung ist ein bewährtes Mittel gegen, aber auch mit dem Markt zu arbeiten. Sobald eine Fläche wie ein Konversionsareal im Flächennutzungsplan zur Wohnbebauung umgewidmet und das Baurecht erteilt wird, erhöht sich der Wert der Fläche. In diesem Moment, in dem durch einen öffentlichen Akt Mehrwert geschaffen wird, sollte die Stadt darauf pochen, dass von diesem Mehrwert etwa ein Drittel der Stadt oder dem Investor für einen sozialen Zweck wie bezahlbarem Wohnraum oder sozialen Einrichtungen – Kindergärten, Schulen, Freiflächen – zur Verfügung gestellt wird. Sprich: Der Investor muss einen Teil des Gewinns in die Gemeinschaft zurückfließen lassen. Das Gute ist: Dieses Konzept wächst mit dem Markt. Je größer der Planungsmehrwert, desto höher auch die Investition in den sozialen Bereich. ■