

Altbauten in der Vorstadt. Eine Debatte zu Gestaltungsrealität und Nutzungsutopien

Sonja Hnilica und Elisabeth Timm

In der Architektur- und Planungstheorie sowie in der Baugeschichte hat das suburbane Einfamilienhaus eine ziemlich eindeutige Position: Es ist ein Beleg für regelmäßig scheiternde Bemühungen der Stadtplanung und Raumordnung, Flächennutzung, öffentlich finanzierte Infrastruktur und populäre Wohn- und Lebenswünsche in ein neues Verhältnis zu bringen, welches nicht mehr darauf basieren würde, dass natürliche und gesellschaftliche Ressourcen endlos vor Ort zur Verfügung stehen oder anderswo beschafft werden könnten. In der Wachstumsdynamik der fordistischen Jahrzehnte nach dem Zweiten Weltkrieg war diese Externalisierung der Kosten und des Ressourcenbedarfs für diese Lebens- und Wohnform zunächst kein Thema von Auseinandersetzungen gewesen. Dieser Konsens einte unterschiedliche politische Lager und war populär, weil die Wohlfahrtsregime des globalen Nordens ihre Politik mit dem Versprechen des sozialen Aufstiegs für alle verknüpfen.

Ab den 1960er Jahren verschob sich diese Situation: Die neuen sozialen Bewegungen stellten den Naturzugriff in Frage, der – stets unter nationalem Vorbehalt gedachte – demografische Wandel begann sich in der sinkenden Geburtenziffer zu manifestieren, die Ölkrise beendete den nachkolonial zunächst noch offenen Zugang zur wichtigsten Energie- und Rohstoffquelle und in Reaktion auch auf diese Konstellation sollte später der Umbau der öffentlichen Verwaltung nach Prinzipien des *new public management* einsetzen, was sich heute in einer widersprüchlichen Parallelität von Privatisierung (Investition, Planung,

Bautätigkeit) einerseits und stärkerer staatlicher Steuerung, insbesondere durch die überkommunalen Ebenen und EU-Strukturförderprogramme, andererseits manifestiert. Ausgehend von einer solchen, aus sehr unterschiedlichen Gründen vorgebrachten Kritik des ungebremsten Wachstums der suburbanen Einfamilienhausgebiete insbesondere im ländlichen Raum haben die Planungsforschung sowie die Entwicklung von rechtlichen und finanziellen bzw. fiskalischen Steuerungsinstrumenten sich lange auf die Gestaltung dieser Situation im Sinne einer Verhinderung weiterer EFH-Gebiete konzentriert. Das suburbane Einfamilienhaus als Altbau ist hingegen eine Form, deren Potenzial gedanklich noch nicht ausgelotet wurde, ganz zu schweigen von einer Bestandsnutzung, die in exemplarischen Umbauten nicht nur zeigt, wie man einzelne Häuser zu Kleinodien des jeweiligen Zeitstils ertüchtigt, sondern die sich auch der Raumstruktur, in der diese Häuser stehen, gestalterisch neu annehmen würde.¹

Der Architekt Christoph Luchsinger eröffnet die Debatte. Perspektiven der Planung bzw. Umsetzung

.....
1 Programmatisch und weiterführend in diese Richtung sind etwa Berndgen-Kaiser 2012; Bosshard et al. 2014; Simon-Philipp/Korbel 2016. Frühe Ansätze in diese Richtung, zwar im Kontext der homogenen Einfamilienhausquartiere US-amerikanischen *suburbs* entwickelt, aber mit deutlichen Parallelen zur heutigen Ansätzen im deutschsprachigen Raum, finden sich schon bei Hayden 1981, siehe dazu auch Hayden 2004.

von nachhaltiger Bestandsnutzung und Variationen im suburbanen Wohnhausbau diskutieren die Architektinnen und Planerinnen Christina Simon-Philipp, Julia Lindenthal und Gabriele Mraz. Der Soziologe Berthold Vogel und der Planungshistoriker Nikolai Roskamm loten gegenwärtige sozialstrukturelle Transformationen und die architektur- und planungsgeschichtlichen Bezüge suburbaner Siedlungsformen aus. Aus der Praxis in Architektur und Raumplanung kommend zeigen Gabu Heindl und Walter Werschnig die Eigentumsrealität und das utopische Potenzial der ubiquitären EFH-Bestände auf.

Diskrete Stadtlandschaften

Christoph Luchsinger

Im Verlaufe der letzten Jahre haben urbane Zentren wieder deutlich an Anziehungskraft gewonnen, nachdem die Siedlungsentwicklung in der Nachkriegszeit bis zum Ende des 20. Jahrhunderts im Wesentlichen durch Abwanderung der Bevölkerung an die Peripherie, dann in die Agglomeration und schließlich in die weit ausgreifende Periurbanität geprägt war. Der neuerliche Trend zurück in die urbanen Zentren geht einher mit einer stylischen Aufwertung der Städte, mit steigenden Lebenshaltungskosten, perfektioniertem Umweltdesign, Smart-City-Technologien, Automatisierung, umfassender Wertsteigerung der Grundstücke und entsprechend höherem Verwertungsdruck. Als Verlierer dieser Entwicklung sind einkommensschwächere Gesellschaftsschichten auszumachen, wie zum Beispiel Großfamilien, Alleinerziehende, Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund, *working poor*, aber auch Stadtflüchtende, die dem neuen, hochgetunten urbanen Lebensstil weniger zugeneigt sind oder wenigstens zeitweise, an Wochenenden oder in Form von Langzeiturlauben, eine andere Umgebung als Ausgleich zu städtischer Hektik und Arbeitsdruck suchen – wobei solche einkommensschwächeren Kohorten mittlerweile bis weit in die traditionellen Mittelschichten hineinreichen.

Von der Reurbanisierung sind insbesondere die Wirtschaftszentren betroffen, die als Gravitationsfelder auf die gesamte Besiedlung wirken, zusammen mit bandstadtartigen Entwicklungen entlang leistungsfähiger Verkehrsträger. Desindustrialisierung und Reurbanisierung führen zur Entleerung schlecht

disponierter Regionen und Areale, die sozusagen im Schatten privilegierter infrastruktureller, steuerrechtlicher oder landschaftlicher Qualitäten in die Spirale abnehmender Standortgunst geraten. Dazu zählen unter anderem auch die in der Schweiz, genauso wie in Deutschland und Österreich, geschweige denn in Ländern wie zum Beispiel Frankreich oder Italien, sehr zahlreichen Kleinstädte, die nun an einer Auszehrung ihrer einstigen regionalen Zentrumsfunktion leiden.

Der Prozess von Anziehung und Abstoßung spielt sich in unterschiedlichen Maßstäben und Zeitintervallen ab. So finden sich ›graue Stellen‹ innerhalb an sich dicht besiedelter Siedlungslandschaften zuweilen in unmittelbarer geografischer Nähe von hochgradig urbanisierten Räumen. Ihre Ausdehnung und ihre Beschaffenheit reichen von einzelnen Parzellen oder Zonen bis hin zu zusammenhängenden Talschaften. Unterlagert wird diese Siedlungsmetamorphose von den historischen Residuen der Industrialisierung, die ihre spezifischen Spuren in Form ländlicher oder peripherer Industriebrachen hinterließen. Das Phänomen der schrumpfenden Siedlungen – also überproportionaler Leerstände bis hin zum Zerfall des Gebäudebestands – ist in ganz Europa zu beobachten und betrifft grundsätzlich den gesamten Immobilienpark in randständigen Gebieten, speziell jedoch die stillgelegten Industrieareale und die in den Boomjahren erstellten Einfamilienhausquartiere an besonders dezentralen, ländlichen Lagen, die zwar erneuerungsbedürftig sind, aber teilweise über gut ausgebaute überregional angelegte Verkehrsinfrastrukturen verfügen.

Abb. 1-3:
Traditionell verdichtete Einzelhausbebauung
in Krakovo, Ljubljana.



Im Prinzip wiederholt sich im geografisch kleinen Maßstab, was sich im großen Maßstab im Zuge der Globalisierung herausbildete. Die Desindustrialisierung und Entvölkerung ganzer Regionen zugunsten der Konzentration urbaner Aktivitäten an anderen, auch weit entfernten Orten ist eine Folgeerscheinung der neoliberalen Wirtschaft. Begleitend dazu entstehen parallele Ökonomien, die zwar durchlässig agieren, aber in vollkommen unterschiedlichen Dimensionen kalkulieren. Dies führt zu parataktischen Diskrepanzen, die über größere Distanzen räumlich nicht zu kontrollieren, im kleineren Maßstab jedoch ergiebige Spannungsfelder sowohl sozial und ökonomisch, als auch räumlich und ökologisch, aufzubauen imstande sind. Zumindest wäre dies ein Ansatz für eine nachhaltige, sich selbst genügende Regenerierung der entwerteten Überbleibsel industriell-moderner Siedlungsentwicklung.

Was bedeutet ein solcher Ansatz?

Bevor wir uns dieser Option diskursiv annähern, greifen wir auf die Frage zurück, weshalb überhaupt der individuelle Hausbesitz und damit die flächenintensive Ausweitung der Siedlungsräume so unbeeinträchtigt die Lebenswelten beherrschen. Führen wir uns auch

sogleich vor Augen, dass das Paradigma der eigenen vier Wände offensichtlich kaum kulturelle Einschränkungen beziehungsweise Ausschlüsse kennt. Ob wir nun auf die verschiedenen Regionen Europas oder auf Vorderasien, Japan, auf die Vereinigten Staaten von Amerika oder auf Südamerika hinschauen – überall finden wir das freistehende Einzelhaus als verbreitete, akzeptierte und für alle verständliche Grammatik der Siedlungsentwicklung. Das Einzelhaus ist sozusagen das Grundelement von Siedlungen, wie die Musikknoten beziehungsweise die Töne das Grundelement beispielsweise einer Sonate oder einer Symphonie darstellen. Es ist hier bewusst die Rede von Einzelhaus, nicht Einfamilienhaus, weil die typologische Form des Einzelhauses zunächst noch nichts über dessen Gebrauch aussagt. Es kann sich um ein Haus für mehrere Zweige einer Familie handeln, eine Villa mit hierarchischer Nutzungsstruktur ihrer Bewohner oder um ein Einfamilienhaus, wie es in der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg zum idealen Standard der anglo-amerikanischen Wohlstandsgesellschaft gebar und weidlich in Europa als Modell übernommen wurde. Es ist in diesem Zusammenhang interessant, dass die sozio-politisch akzeptierte Familienform der 1950er und 1960er Jahre – Papa, Mama, Sohn, Tochter (in dieser Altersreihenfolge), eventuell noch eine



Nachzüglerin oder ein Nachzügler – die Grundrissentwicklung der Einfamilienhäuser sehr genau definierte. Die funktionalistische Entwurfsauffassung der Zeit nach 1945 bis etwa 1970 war stringent darauf bedacht, sozusagen optimale Raumverhältnisse für diese spezifische Idealform der Familie herzurichten. Klarerweise gab es damals noch keinerlei Auseinandersetzungen, geschweige denn Konzepte oder Planungsstrategien hinsichtlich Langlebigkeit und Regenerierbarkeit dessen, was da in großem Ausmaß entstand.

Es kommt dazu, dass die Siedlungsform Einfamilienhaus aus der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg einen besonderen sozialen Status abbildete und sich im Habitus ihrer Besitzerinnen und Besitzer deutlich von den Bewohnerschaft von Mietshäusern abhob. Dies war und ist noch zum Teil eine treibende Kraft der Dezentralisierung der Siedlungen niedriger Dichte, auch wenn mittlerweile, wie eingangs angedeutet, auch deutlich spürbar Gegentendenzen einer Reurbanisierung eingesetzt haben.

Ein Blick auf die europäische Siedlungslandschaft mit dem Fokus freistehende Einzelhäuser ergibt ein sehr heterogenes Bild, wobei sofort zu betonen ist, dass nur eine tiefer greifende Untersuchung zur Herkunft und Zukunft dieser Bauform in den verschiedenen kulturellen Umgebungen glaubhafte Aussagen zur

Frage nachhaltiger Entwicklungen herausarbeiten könnte. Tatsächlich sind ja die Voraussetzungen auch innerhalb Europas so unterschiedlich, dass sich keinerlei Patentrezepte für die Weiterentwicklung dieser extensiven Siedlungsformen herleiten lassen. Jede regionale und lokale Situation erfordert unterschiedliche Transformationsstrategien. Methodologisch ist es also lediglich möglich, bestimmte Phänomene zu gruppieren und zu klassifizieren, an einigen Versuchsreihen zu erproben und dann im Einzelfall wieder zu hinterfragen. Das ist die Logik einer nachhaltigen Strategie: Arbeiten mit dem, was schon da ist, und reagieren auf die Möglichkeiten, die sich daraus und im kontextuellen Rahmen anbieten.

Dieses Credo ist sehr zentral hinsichtlich der Frage, wie mit extensiven Siedlungsformen umgegangen werden sollte beziehungsweise könnte. Es ist nämlich – und damit greifen wir das heterogene Bild freistehender Einzelhaussiedlungen in Europa wieder auf – schon sehr entscheidend, auf welchen sozialen, ökonomischen, ökologischen, geografischen, historischen, baukulturellen usw. Zusammenhängen Einzelhaussiedlungen beruhen und wie diese einer zukünftigen, im umfassenden Sinn ökologisch effizienten Behausungsform zugeführt werden könnten.

Genau hier zerfällt die gängige Argumentation, dass Einzelhaussiedlungen nicht nachhaltig sind (ökologisch, sozial, ökonomisch), weil wir es offensichtlich mit sehr vielen unterschiedlichen Formen von Einzelhausbebauungen zu tun haben, beziehungsweise uns dessen gewahr werden, wenn wir den Betrachtungshorizont lediglich angemessen öffnen. Bauernhaussiedlungen in Bulgarien oder in Siebenbürgen beispielsweise generieren ökologisch einen extrem kleinen Fußabdruck, während ein Nobelviertel in Wien-Döbling ein Vielfaches davon abbildet – alles Einzelhausbebauungen. In der Forschungsarbeit *Zukunft Einfamilienhaus?*, die von einem Autorenkollektiv an der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften als Resultat einer Forschung des Schweizerischen Nationalfonds 2014 publiziert wurde (Bosshard et al. 2014), sind einige mögliche Entwicklungsszenarien für Einzelhausbebauungen ausgetestet worden. Es hat sich gezeigt, dass diese Typologie durchaus flexibel interpretierbar ist und auch viele Möglichkeiten der Nachnutzung in ihrer zweiten, dritten oder vierten Lebensphase öffnen.

Es hat sich – nicht überraschend – auch herausgestellt, dass das größte Hindernis beim Versuch, Einzelhausbebauungen aus der neuesten Zeit, also Einfamilienhaussiedlungen, effizienter, dichter, sozialräumlich erlebnisreicher usw. zu gestalten, darin liegt, dass die Eigentumsgrenzen in diesen Vierteln eine unglaublich hohe Bedeutung haben, anders gesagt eine kapitale soziale, räumliche und rechtliche Hürde darstellen.

Diesbezüglich könnten wir sehr wohl lernen von älteren Siedlungsentwicklungen mit freistehenden Einzelhäusern. In bäurischen Umgebungen war oft das Zusammenleben und -wirken aufgrund von Allmenden üblich, das heißt jede Familie oder Familienverband besaß eigene Hausstätten, aber die Bewirtschaftung der Fluren beruhte auf einem Kollektiv zusammen mit den anderen sozialen Verbänden. Diese Form des Teilens hat neuerlich große Aufmerksamkeit

innerhalb der akademischen Kreise erlangt, sozusagen als Zukunftsmodell mit historischem Zuschnitt. Ob sich solche Formen kollektiver Raumnutzung im heutigen paranoiden Kontext der Immobilienszene durchsetzen werden, sei dahingestellt. Jedenfalls muss eine auf Langlebigkeit und Regenerierbarkeit ausgerichtete Siedlungspolitik ganz andere als die heute funktionierenden Marktmechanismen installieren. Das beginnt bei der Bodenpolitik, bei der es im Wesentlichen um die Frage des Bodens als begrenzte Ressource geht – kein neues Thema, sondern schon seit weit über hundert Jahren diskutiert von Marx, Sitte, Bernoulli und vielen anderen –, geht über zur Frage der Weiterverwendung vorhandener baulicher, infrastruktureller und freiräumlicher Anlagen im Sinne: um- und weiterbauen anstatt sofort niederreißen und ersetzen, bis hin zur Problematik der regionalen demografischen Verlagerungen im kleineren oder größeren Maßstab und deren Konsequenzen für die bauliche Entwicklung der Metropolen und Kernstädte versus der Entvölkerung und mithin Degradierung ländlicher Orte.

Ein physisches Zusammenrücken von Einzelhäusern im Interesse intensiverer Bodennutzung kann nur stattfinden, wenn – wie oben angedeutet – die Eigentumsgrenzen (und damit die Verfügbarkeit über Eigentum grundsätzlich) sowie einige Artikel vor allem in den Bau- und Brandschutzordnungen, aber auch in einigen subsidiären Sammlungen von Vorschriften in Frage gestellt werden. Nun wissen wir, dass beide Festlegungen – Eigentum und Baugesetze – unheimlich konsistent und zählebig, träge sind. Auf gesetzlichem Wege wird es zunächst problematisch sein, diesbezüglich Freiräume zu schaffen, weshalb experimentelle Wege zu beschreiten wesentlich raschere Resultate verspricht. Für solche Experimente eignen sich gerade die vernachlässigten Überbleibsel der extensiven Siedlungsentwicklung wie Einfamilienhausbrachen, Industrieruinen, *no man's land* usw., weil diese nicht unter ständiger öffentlicher

Beobachtung stehen, kostengünstig zu haben sind und für alternative Entwicklungsmodelle damit am ehesten zur Verfügung stehen.

Grundkonzept wäre dann die Aufhebung der Eigentums Grenzen und die Überführung in größere Parzellen, die im Baurecht auf Zeit an eine Vielzahl von Nutzern überschrieben werden. Dabei sollen die selbstregulativen Kräfte dafür sorgen, dass sich ein Gleichgewicht von Privatheit und Kollektivität einstellt. Das war offensichtlich bei früheren Gemeinschaften Standard, mit allen Problemen, die damit auch verbunden waren. Heute müssten wir dieses Gleichgewicht wieder herbeizaubern. Aber das könnte durchaus eine Option sein, vor allem vor dem Hintergrund der sich auflösenden Wohlfahrtsgesellschaft, infolge dessen eine Rückwendung auf die eigenen, kleinmaßstäblichen Ressourcen angezeigt ist.

Um es auf einen kurzen Nenner zu bringen: Die Problematik der extensiven Siedlungsentwicklung durch Einzelhausbebauungen ist keine Frage der Bebauungstypologie oder der damit inkludierten Wohnformen, sondern eine Frage der großräumigen Siedlungsentwicklung und Siedlungssteuerung und vor allem eines eleganten, elastischen Umgangs mit dem Vorhandenen. Solche Fragen müssen auf komplexen, in die Zukunft gerichteten Vergleichsmodellen von weichen und harten Szenarien aufbauen. Es ist mit anderen Worten zum Beispiel überhaupt nicht ausgemacht, dass ein vertikal begrüntes Hochhaus ökologisch besser abschneidet als ein horizontal ausgebreitetes Viertel von Einzelhäusern mit intensiv genutzten Gärten. Es ist auch nicht ausgemacht, ob, wenn wir einige historische Modellsiedlungen, wie zum Beispiel die Krakauer Vorstadt in Ljubljana, viele burgenländische und niederösterreichische Angerdörfer oder schweizerische und deutsche Kleinstädte und so weiter und so fort heranziehen, wir darin nicht viel eher Vorbilder verdichteter Individualbebauungen sehen als Chimären eigensinniger Bodennutzung, die es natürlich auch gab und noch gibt.

Gerade im heterogenen Kontext von älteren Dorfkernen, ländlichen Industrieanlagen und eher peripheren Einfamilienhausgebieten lassen sich neuartige Nutzungsmodelle, zum Beispiel die Kombination von preiswertem Wohneigentum und zumietbaren Räumen für besondere Aktivitäten entwickeln. In diesem Zusammenhang wird teilweise Selbstversorgung als neuerliche Komponente zukünftigen Lebensverhaltens möglicherweise eine entscheidende Rolle spielen. Die um das Jahr 2000 geborene Generation jedenfalls ist diesbezüglich ausgesprochen motiviert, so sehr, dass sie zugunsten von Kleintierhaltung und Gemüseanbau lieber auf politisches Engagement verzichtet, vor allem wenn es um die politische Nomenklatura geht.

Die fortschreitende gesellschaftliche Individualisierung muss aber nicht unbedingt für eine Individualisierung der Wohnformen in Form von Einzelhäusern sprechen. Es ist ja gerade ein Spezifikum großstädtischer Lebensweise, dass Anonymität mit Individualität einhergeht, genauso wie Offenheit mit Kollektivität oder Kooperation. Ein Siedlungsverband von dicht nebeneinanderstehenden Einzelhäusern fordert vermutlich mehr Kollektivsinn heraus als eine in viele Wohneinheiten unterteilte Großsiedlung. Dies liegt auch daran, dass die Freiräume in hochverdichteten Einzelhausbebauungen wesentlich höherer sozialer Kontrolle ausgesetzt sind als die anonymen Erschließungskorridore und die überdimensionierten Freiräume in Großsiedlungen.

Zusammenfassend lässt sich postulieren, dass Einzelhäuser als Bebauungsform, also im Siedlungsverband, durchaus ein Zukunftspotenzial haben, sofern – wie oben geschildert – einzelne wesentliche, traditionell tief verankerte Parameter umgeschrieben werden können. Dazu sollte insbesondere der Besitz das Eigentum ersetzen und das Parzellierungsdiktat aufgehoben werden.

Das Zukunftspotenzial von bestehenden Einfamilienhaus-Siedlungen im ländlichen Raum

Julia Lindenthal und Gabriele Mraz

Zum Stichtag der letzten Registerzählung im Jahr 2011 gab es in Österreich knapp 2,2 Millionen Gebäude, wovon 79 Prozent Ein- und Zweifamilienhäuser waren (also über 1,7 Millionen Gebäude), in denen etwa 59 Prozent aller Österreicher und Österreicherinnen leben. Rund 220.000 Häuser wurden allein in den letzten 15 Jahren errichtet, das entspricht 10 Prozent aller Gebäude Österreichs oder knapp 13 Prozent aller Ein- und Zweifamilienhäuser. Viele davon sind Einzelhäuser im Sinne Christoph Luchsingers, da die geschlossene Bauweise z.B. der ostösterreichischen Straßendörfer immer mehr aufgebrochen wird und die Menschen lieber am Ortsrand neu bauen, mit einem Grünstreifen samt Thujenhecke rund ums Haus, und sei er noch so klein.

Ganz offensichtlich ist in Österreich der Wunsch nach einem Eigenheim im Grünen ungebrochen. Auch in Deutschland geht die Kurve der Einfamilienhausbesitzer und -besitzerinnen nach oben, bereits jeder vierte deutsche Haushalt erfüllt sich laut amtlicher Statistik den Traum vom Eigenheim. Dieser Trend geht aber nicht nur zulasten der Umwelt (Zersiedelung, Bodenversiegelung), sondern wirkt sich auch auf das soziale Leben im Dorf aus, weil immer mehr Gebäude im Ortszentrum leer stehen, die Leerstände auch in den älteren EFH-Siedlungen immer offensichtlicher werden und das Leben in den Neubausiedlungen an den Ortsrändern oft kaum mehr Bezüge zum Ortskern hat. Fehlende Arbeitsplätze, schlechte bis nicht vorhandene Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und Shoppingzentren im Nirgendwo tun ihr Übriges, um das Absterben dörflichen Lebens und die allgemeine Landflucht zu befördern: Viele Menschen ziehen in die Städte, nicht weil sie weg wollen, sondern weil sie müssen.

Trotz der vielen (und oft überdimensionierten) Einfamilienhäuser fehlt es an *leistbarem* und neue Formen des Zusammenlebens ermöglichendem Wohnraum – Raum, der an geänderte Lebensstile und die demografischen Entwicklungen angepasst ist. Anders als Christoph Luchsinger sehen wir die Nachhaltigkeit von Einzelhaussiedlungen aufgrund des enormen Flächenverbrauchs grundsätzlich als problematisch an und postulieren jedenfalls einen dringenden Handlungsbedarf im Reorganisieren des Bestandes, unabhängig davon, ob die Herkunft des Gebäudes im Detail untersucht wurde, wie es Luchsinger fordert. Der Kontext, in dem ein Gebäude steht, ist selbstverständlich wichtig, aber die Frage muss lauten: Wie können verwaiste Häuser im ländlichen Raum wieder sinnvoller genutzt werden?

Die meisten der EFH wurden mit dem Hintergedanken gebaut, dass die eigenen Kinder dort wohnen bleiben werden. Wenn die zukünftigen Erbinnen und Erben das aber nicht möchten, bleibt die Elterngeneration alleine in dem nun viel zu großen Haus, es ist somit *unterbelegt*. Das bedeutet, es gäbe in den nicht genutzten Teilen des Hauses ausreichend Platz für zusätzliche Personen. Dieses Phänomen der Unterbelegung wird sich langfristig noch als viel problematischer herausstellen als der Leerstand, sind damit doch weitere Probleme verbunden wie soziale Vereinsamung, Armutsgefährdung oder Überforderung mit der Erhaltung von Haus und Garten für die alleine oder zu zweit im Haus lebenden Bewohnerinnen und Bewohner. Darüber hinaus ist die Unterbelegung nicht so offensichtlich wie Leerstand, somit weitaus schwieriger fassbar oder veränderbar.

Zahlen, die das Ausmaß der Unterbelegung untermauern, gibt es noch so gut wie keine, da das Phänomen

bis dato von nahezu allen relevanten Entscheidungsträgern ignoriert wird. Die kontinuierlich ansteigende Wohnfläche pro Kopf, die sich in Österreich wie in Deutschland in den letzten 23 Jahren um 12 m² steigerte und momentan bei 46 m² pro Person liegt, ist ein Indiz dafür, sagt aber noch nichts über die absoluten Flächen aus, die in Ein- oder Zweipersonenhaushalten zur Verfügung stehen. Das Potenzial dürfte jedoch enorm sein. Im Zuge eines niederösterreichischen Wohnbauforschungsprojekts wurde beispielsweise ermittelt, dass alleine in den leerstehenden Zimmern Niederösterreichs theoretisch rund 615.000 Personen zusätzlich untergebracht werden könnten (Ertl et al. 2008). Eine umfassende Leerstandserhebung im Bregenzerwald (einer Region im westlichsten österreichischen Bundesland Vorarlberg) zeigte auf, dass allein lebende Personen durchschnittlich 362 m² bewohnen. Da Frauen eine um mehrere Jahre längere Lebenserwartung haben als Männer, sind die Singlehaushalte älterer Personen mehrheitlich Frauen zuzuordnen. Österreichweit wird der Wohnraum für ältere, allein lebende Personen mit 82 m² angegeben (Statistik Austria 2016). Dem in den Medien oft formulierten Vorwurf gegenüber Frauen, sie würden im Alter zu viel Fläche »verbrauchen«, muss man entgegenen, dass Frauen sich ihren Lebensstandard genauso erarbeitet (und auch ererbt) haben wie Männer.

Patentrezepte, wie diesen Fakten begegnet werden sollte, existieren nicht, schon allein der unterschiedlichsten Rahmenbedingungen und individuellen Bedürfnislagen der Hausbesitzerinnen und -besitzer oder Wohnraumsuchenden wegen. Der in der Stadt- und Landesplanung gängige Ansatz »Innen- vor Außenentwicklung«, oder wie man »physisch näher zusammenrücken« könnte, wie Luchsinger es nennt, erschöpft sich entweder darin, zum bestehenden Wohnobjekt ein Nebengebäude dazu zu bauen, oder das Haus um ein Stockwerk zu erhöhen, um innerfamiliäres Mehrgenerationenwohnen zu ermöglichen, oder aber es ist der Versuch einer Nachverdichtung, bei der brachliegende

Grundstücke im Ortsgebiet auf den Markt gebracht werden sollen, um mit Mehrfamilienhäusern bebaut zu werden. Diese Vorgangsweise bringt aber neue Probleme mit sich, denn ein planerischer Ansatz auf Basis der politischen Nachverdichtungsintentionen zielt häufig an den Bedürfnissen der Einwohnerinnen und Einwohner vorbei, etwa indem Grundstücke mit Standardgebäuden bebaut werden, die ausschließlich dem maximalen Profit der Bauunternehmer dienen und keinerlei Rücksicht auf die örtlichen Gegebenheiten nehmen. Erschließungsstraßen, technische Infrastruktur (Kanalnetz) etc. sind meist nicht auf Bevölkerungszuwachs ausgelegt. Darüber hinaus kann schlecht geplanter Mehrfamilienhausbau negative Auswirkungen auf das ohnehin vielleicht schon angespannte soziale Gefüge der Alteingesessenen haben: die Privatsphäre wird verteidigt, um Parkplätze wird gestritten, Konflikte, etwa durch Lärmbelastigungen durch vermehrtes Verkehrsaufkommen sind möglich. Worunter dann natürlich auch die Neuhinzugezogenen leiden.

Im Forschungsprojekt *ReHABITAT – Vom Einfamilien- zum Mehrpersonenhaus. Gender- und Altersgerechte Sanierungs- und Revitalisierungsoptionen mit Zukunft* wurde aus diesem Grund ein gemeinwohlorientierter, gender- und altersgerechter Ansatz verfolgt.¹ Ein Mehrpersonenhaus wird von einer kleinen Hausgemeinschaft bewohnt, die mit Familienmitgliedern, mit befreundeten bzw. bekannten Personen, Nachbarinnen und Nachbarn oder (vorerst) fremden Personen gebildet werden kann. Das innerfamiliäre Mehrgenerationenwohnen ist nicht für alle Menschen das Modell der Wahl, stattdessen zeigt sich z.B. bei Baugruppen, dass ein ähnliches Alter und/oder ähnliche Interessen die wichtigeren Faktoren für ein gutes

1 Laufzeit 2013 bis 2015, gefördert vom Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie im Rahmen der Programmlinie FEMtech, vgl. Mraz/Lindenthal 2015. Vgl. auch das laufende Projekt in derselben Programmlinie: ReHABITAT-ImmoCHECK+, www.ecology.at/rehabitat

Zusammenwohnen sein können. Besitzverhältnisse (ist eine EigentümerInnengemeinschaft vorstellbar oder doch eher eine MieterInnengemeinschaft?), Organisationsstruktur sowie der gewünschte Gemeinschaftsgrad werden von den HausbesitzerInnen bzw. zukünftigen BewohnerInnen ebenso selbst bestimmt wie die Wohnform an sich: Die meisten EFH bieten genug Platz, um ein bis drei zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen und nur Nebenräume und Garten auf Wunsch gemeinsam zu nutzen, aber auch eine Wohngemeinschaft im klassischen Sinne oder betreutes Wohnen ist leicht verwirklichtbar.

Die dafür notwendigen baulichen Adaptationen finden vorrangig innerhalb der Bestandskubatur statt, in dem die vorhandenen Flächen effizienter genutzt werden. Dadurch wird der vorherrschende Charakter der Siedlung nicht grundlegend verändert und innerörtliche Grün- und Freiräume bleiben erhalten, was allen Anrainerinnen und Anrainern zu Gute kommt – und wenn es nur der erbauliche Anblick eines sich über die Jahreszeiten verändernden Obstbaumes ist. Darüber hinaus strebt die *gemeinwohlorientierte Nachverdichtung* das Einbringen neuer Funktionen wie Arbeit (von Büro bis Arztpraxis oder ein kleiner Laden), öffentlicher Sozialräume wie Tagesbetreuungsstätten, Cafés etc. oder gemeinschaftlicher Nutzungen und deren Mischung mit der reinen Wohnfunktion an. Wenn dabei nicht nur die Hausbesitzerinnen und -besitzer, sondern auch die umliegende Nachbarschaft in die Planung eingebunden werden, profitieren alle. Es werden neue Impulse gesetzt, welche die Nachbarschaft und vielleicht sogar den ganzen Ort positiv beeinflussen. Die Vorteile eines Mehrpersonenhauses liegen auf der Hand: der Verbleib im Haus und in der gewohnten Umgebung solange wie möglich, geteilte Haus- und Gartenarbeit (was auch die Flexibilität der Hausbewohnerinnen und -bewohner beträchtlich erhöht) geteilte Betriebs- und Erhaltungskosten, einfachere Finanzierung und die Steigerung von Wohnqualität und Behaglichkeit durch

Beseitigung diverser Barrieren oder durch Sanierung der Gebäudehülle.

EFH-Siedlungen, die mehr oder weniger gleichzeitig errichtet und besiedelt wurden, weisen eine durchweg homogene Altersstruktur der Bewohnerinnen und Bewohner auf. Folglich treten auch Unterbelegung und Leerstand ganzer Straßenzüge meist zeitgleich auf. Dieser Umstand hat aber auch einen positiven Effekt: Optimierte Einzelgebäude können organisatorisch und wo notwendig auch baulich zu einem *Gebäudeverband* zusammengeschlossen werden, mit dem Ziel des gemeinsamen Nutzens von Räumlichkeiten, Infrastruktur und Dienstleistungen. Das heißt, die Bewohnerinnen und Bewohner von Einzelgebäuden, die in örtlicher Nähe zueinander liegen, könnten sich beispielsweise zusammenschließen, in einem der Häuser eine Hausgemeinschaft gründen, die für sie maßgeschneidert ist und den Umbau durch Vermietung oder Verkauf der anderen beiden Immobilien finanzieren. Eine Aufteilung auf mehrere Einzelgebäude samt gemeinschaftlicher Nutzung eines oder mehrerer zentraler Häuser könnte auch für größere Gruppen eine interessante Option sein, die nicht nur deshalb neu bauen wollen, weil kein passendes Einzelobjekt gefunden werden konnte.

Ein Gebäudeverband stellt also eine ideale Möglichkeit für ein »physisches Zusammenrücken von Einzelhäusern« (Luchsinger) dar, welche auch ohne Aufhebung der Eigentumsgrenzen und Überführung in größere Parzellen funktioniert.

Durch aktives Fördern der Mehrpersonenhauses- und Gebäudeverbandsidee – indem eine Gemeinde etwa ein leerstehendes Objekt aufkauft, um dort z.B. ein Nachbarschaftszentrum oder günstige Startwohnungen für Singles oder Paare einzurichten – würde sie sich die teuren Kosten einer Neuerrichtung von Ver- und Entsorgungsinfrastruktur am Ortsrand ersparen, Naherholungsräume als Qualität für die Kleinstadt- und DorfbewohnerInnen erhalten, bis zu einem gewissen Grad auch Arbeitsplätze durch

neue Dienstleistungsangebote schaffen, die Ortsgemeinschaft wiederbeleben, durch das Angebot von leistbarem Wohnraum Menschen im Ort halten, und sie könnte Menschen, die sich ihren Traum vom Wohnen im Grünen erfüllen möchten, eine attraktive Alternative anbieten.

Die Chancen, dass solche neuen Angebote angenommen werden, steigen, weil unsere Generation es gerade am eigenen Leib miterlebt, wie wir selber *nicht* alt werden möchten: einsam, überfordert und den

meisten anderen zur Last fallend. Es gilt, diese Chance zu ergreifen und das enorme Zukunftspotenzial der bestehenden Einzelhäuser im Siedlungsverband zu nutzen. Die Weiterentwicklung von Einfamilien- zu Mehrpersonenhäusern kann ein wesentlicher Bestandteil der geforderten »Logik einer nachhaltigen Strategie: Arbeiten mit dem, was schon da ist und reagieren auf die Möglichkeiten, die sich darauf und im kontextuellen Rahmen anbieten« werden.

Das Einfamilienhaus – (un)auffällige Hauslandschaften

Christina Simon-Philipp

Das Einfamilienhaus als Eigenheim war der bedeutendste Motor der Suburbanisierung des Wohnens in der Bundesrepublik Deutschland in den 1950er bis 1970er Jahren. Staatlich unterstützt durch Gesetzgebung und Förderpolitik wurden gering verdichtete Einfamilienhaussiedlungen zu einem festen Bestandteil der raumgreifenden Stadterweiterung nach dem Zweiten Weltkrieg. Das Einfamilienhaus besitzt als

Eigenheim bis heute einen hohen ideellen Wert. Es ist für viele Menschen nicht nur eine Wohnform, sondern ein Lebensentwurf. Die Identifikation mit dem eigenen Haus ist hoch und damit die Bindung an den Wohnort.

Auf der Grundlage von Bebauungsplänen, die wenig Wert auf die Raumwirkung und die Gestaltung des öffentlichen Raumes legten, entstanden



Abb. 4: Eigenheim-Siedlungslandschaft (Architektur: anonym).



Abb. 5 : Baumgartensiedlung, verdichtete Einfamilienhäuser in Karlsruhe-Rüppurr, 1962–1973 (Architekten: Werkgemeinschaft Karlsruhe).

monofunktionale Baugebiete mit schlechter Infrastrukturausstattung. Die Grundstücke wurden sukzessive an private Bauherren veräußert: in erster Linie an Familien mit Kindern. Der Vater war für das Familieneinkommen zuständig, zogen die Kinder aus, blieben die »grünen Witwen« zurück. Es entstanden gesichtslose 08/15-Baugebiete, die wenig mit »diskreten Stadtlandschaften« zu tun haben.

Diesem Gebietstyp der sukzessiv aufgesiedelten Eigenheim-Siedlungen durch individuelle Bauherren stehen einheitlich aufgesiedelte Gebiete aus einem Guss gegenüber. Beide Formen sind flächenintensiv, haben aber das Potenzial zu einer städtebaulichen Qualifizierung. Dazu gab es schon früh Ansätze. Die Geschichte und Entwicklung dieser Konzepte habe ich 2001 in der Dissertation *Suburbane Wohngebiete*

aufgearbeitet. Bedeutende Initiativen waren die Versuchs- und Vergleichsvorhaben (1949 bis 1956) und die Demonstrativbauvorhaben (1956 bis 1977) des Bundes. Der städtebauliche und bautypologische Blick auf das Einfamilienhaus zeigt, dass das freistehende Haus – das »Einzelhaus« – nur einen von mehreren Haustypen dieser Wohnform darstellt. Es gibt verschiedene Einfamilienhaustypen, die eine höhere Dichte aufweisen als das klassische freistehende Einfamilienhaus: Doppelhaushälfte, Reihenhaus, Kettenhaus, Gartenhofhaus sowie Mischformen.

Die Ansätze zu einer städtebaulichen Qualifizierung gingen alle mit einer Verdichtung einher und dem Ziel, langlebige Siedlungen und Stadtteile zu fördern. Qualitätssicherung, wissenschaftliche Begleitung und Evaluation waren dabei feste Bestandteile. Es gab



Abb. 6: Zackendachhäuser im Demonstrativbauvorhaben Stuttgart-Neugereut, Eigenheime nach dem Haus-im-Haus-Prinzip, 1972–1975 (Architekten: Faller und Schröder).

Initiativen auf Bundes-, Länder- und kommunaler Ebene. Verdichtete Eigenheime wurden als Bestandteil größerer Stadterweiterungen mit umfassender Infrastrukturausstattung geplant, aber auch als Bestandteile kleinerer Siedlungserweiterungen mit gemischten Bauformen und einem hohen Anspruch an die städtebauliche und architektonische Ausgestaltung. Den größten Umfang erreichten die Demonstrativbauvorhaben des Bundes, hier wurden tausende verdichtete Eigenheime in neuen Stadtteilen gebaut. Bestimmend waren die städtebaulichen Leitbilder ›die gegliederte und aufgelockerte Stadt‹ sowie ›Urbanität durch Dichte‹. Bauträger/Wohnungsbaugesellschaften errichteten die Gebäude, die dann an Eigennutzer verkauft wurden.

In den 1970er Jahren entstanden auch bemerkenswerte Wohnexperimente, die – durchaus sehr

erfolgreich – versuchten, die Qualitäten des Wohnens im Eigenheim auf der Etage zu realisieren. Der unmittelbare Freiraumbezug war dabei ein wichtiges Merkmal. Die gelungensten dieser Wohnexperimente stehen heute unter Denkmalschutz (z.B. die Wohnhügelkonzepte in Marl, Ulm und Stuttgart sowie der sogenannte Schnitz und die »Zackendachhäuser« der Architekten Faller und Schröder oder die Terrassenhäuser Heumaden-Hochholz in Stuttgart der Architekten Klipper und Partner).

Im Zuge der heute weltweit zu beobachtenden Verstädterung und Reurbanisierung gewinnen andere Wohnformen an Bedeutung. Die damit einhergehende Entleerung schlecht angebundener Räume wird auch vor dem Einfamilienhaus nicht Halt machen. Die große Menge an Beständen und soziodemografische

Veränderungen führen dazu, dass die älteren Einfamilienhäuser insbesondere aus den Wachstumsjahrzehnten der 1950er und 1960er Jahre sowie bis in die 1970er Jahre, als die Wohnungsproduktion in Deutschland ihren Höchststand erreichte, je nach Lage kaum Käufer oder Umnutzungen finden.

Ein Blick auf die Zahlen macht die Bedeutung dieser Bauepoche deutlich: Der gesamte Wohngebäudebestand in Deutschland liegt absolut bei rund 18,2 Millionen Gebäuden, 5,7 Millionen davon sind Einfamilienhäuser aus den 1950er bis 1970er Jahren (mit oder ohne Einliegerwohnung), meistens handelt es sich um Eigenheime (76 Prozent). Mittlerweile sind die Häuser und die Infrastruktur in die Jahre gekommen, die Bewohnerinnen und Bewohner der ersten Stunde sind mit ihren Häusern alt geworden und die Kinder längst ausgezogen. Viele Bewohner gehen ihr Leben lang davon aus, dass das Eigenheim eine kluge Geldanlage sei. Aber tatsächlich lassen sich die Erwartungen an den Wert des Hauses oftmals nicht durch einen entsprechenden Verkaufspreis erfüllen.

Der Bevölkerungsrückgang und ein hoher Anteil älterer Menschen in vielen dieser Gebiete führen zu einer veränderten Nachfrage nach Infrastruktureinrichtungen. Zwar ist das Einfamilienhaus nach wie vor eine der beliebtesten Wohnformen, aber der Gebäudebestand, das Wohnumfeld und die Infrastruktur werden in der bestehenden Form nicht mehr nachgefragt. Vor allem Lagen mit Standortnachteilen und Infrastrukturdefiziten verlieren an Attraktivität. Die Standortpräferenzen verändern sich zugunsten gut angebundener Gebiete mit bedarfsgerechter Infrastrukturausstattung.

Bei den Kommunen, in der Stadtplanung und Stadtforschung, aber auch in der Öffentlichkeit nimmt das Bewusstsein zu, dass wir uns mit diesem Wohnungsbauerbe auseinandersetzen müssen. Die Medien und die Presse bringen düstere Schlagzeilen: »Verlassen und verramscht – Wenn keiner Omas Haus will« (WDR-Reihe *Die Story*, 02.10.2014), »Hausgeträumt«

(Mark Schieritz, DIE ZEIT, 10.10.2016), »Vier Wände und ein Todesfall« oder »Das Einfamilienhaus stirbt aus« (Gerhard Matzig, Süddeutsche Zeitung, 21.10.2016 und 23.10.2016)

Seit wenigen Jahren ist die Weiterentwicklung und Revitalisierung der Bestände ein Gegenstand der nachhaltigen Stadtentwicklung und Stadterneuerung. Kommunen beobachten und analysieren die Veränderungsprozesse in diesen Gebieten und initiieren Projekte, deren Ziel es ist, die Bestände an die veränderten Anforderungen anzupassen. Je nach Ausgangslage reichen die Ansätze von Leerstandsaktivierung und Leerstandsbewältigung (z.B. Cuxhaven, Hiddenhausen) über Konzepte zur Nachverdichtung und Wohnraumerweiterung (z.B. Bocholt) bis hin zu Initiativen, die die Sicherung der Baukultur in den Vordergrund stellen. Die bedarfsgerechte Bestandsanpassung und die Weiterentwicklung der Infrastruktur sind Gegenstand zahlreicher Entwicklungsstrategien. Information, Bewusstseinsbildung und Sensibilisierung sind die Voraussetzung für alle Umsetzungskonzepte.

In Gebieten mit kleinteiliger Eigentümerstruktur, einem hohen Grad an Identifikation und langer Wohndauer lassen sich Veränderungen nur in die Wege leiten, wenn die Bewohnerinnen und Bewohner von Beginn an mitgenommen werden und nicht die Probleme, sondern die Herausforderungen, Chancen und Perspektiven in den Vordergrund gestellt werden. Soll eine zukunftsfähige Entwicklung in den Gebieten eingeleitet werden, müssen sowohl die Bedürfnisse der zunehmenden Zahl älterer Menschen als auch die der jungen Familien berücksichtigt werden.

Trotz einer Ausdifferenzierung der Familien- und Lebensmodelle, der Wohnformen und Wohnwünsche sowie der Hinwendung zur Stadt ist es derzeit nicht abzusehen, dass das Eigenheim als Wohn- und Lebensform an Popularität verliert. Bis heute ist das Eigenheim eine der beliebtesten Wohnformen. Prognosen gehen davon aus, dass der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern insbesondere in den

Umlandregionen der Metropolen nach wie vor hoch sein wird. Wie sich der Bedarf mit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung vereinbaren lässt, ist eine Herausforderung der Stadtentwicklung, für die es keine Patentrezepte gibt.

Es lässt sich jedoch beobachten: War der individuelle Besitz von Wohnraum insbesondere in den Jahrzehnten nach dem Zweiten Weltkrieg eng an die Wohnform ›freistehendes Einfamilienhaus‹ gebunden, hat sich dies heute deutlich verändert. Individuelle Wohnwünsche lassen sich bestens im

Geschosswohnungsbau realisieren. Von Bedeutung sind hier neue Trägermodelle wie Baugemeinschaften oder (neue) Genossenschaften, die urbanes Wohnen mit einem hohen Maß an individuellem Gestaltungs- und Aneignungsspielraum als Eigenheim auf der Etage oder auch zweigeschossig nach dem Haus-im-Haus-Prinzip realisieren (z.B. WagnisART, München). Aber auch die Wohnexperimente aus den 1970er Jahre zeigen, dass Besitz und Selbstentfaltung nicht mehr gleichzusetzen sind mit dem Wohnen im individuellen Eigenheim und dem Diktat der Parzelle.

Wo steht das Haus? Zum Strukturwandel des Eigenheims in »diskreten Stadtlandschaften«

Berthold Vogel

Wo steht das Einfamilienhaus? Auf dem Dorf und in der Kleinstadt. Die Diskussion um die Zukunft des Einfamilienhauses ist daher wohl weniger eine Debatte um die Zukunft der Metropolen und der urbanen Verdichtung. Wenn die Rede auf das Eigenheim kommt, dann geht es vielmehr um die Frage, wie es um den ländlichen und kleinstädtischen Raum steht, und vor allen Dingen: Was passiert mit Dorf und Kleinstadt im ökonomischen und demografischen Wandel? Die Zukunft der Stadtlandschaft scheint sich außerhalb der Städte zu entscheiden. Die Landflucht, die Abwanderung junger und qualifizierter Menschen, die Alterung der Wohnbevölkerung – ländliche und kleinstädtische Räume lichten sich, werden lückenhaft. Leerstand wird sichtbar. Die Entwertung von Immobilien ist eine mögliche Folge. Aber Kleinstädte und Dörfer können durch ihre Nähe zu urbanen Zentren oder gerade durch ihre Abgeschiedenheit auch an Wert gewinnen. Das alles lässt die Symbolik und Relevanz der Wohnform ›Eigenheim‹ nicht unberührt. Christoph Luchsinger spricht diese Prozesse der Diskretion

in sehr produktiver Weise an, wenn er die Frage der Siedlungsentwicklung und Siedlungsgestaltung mit der Anforderung »eines eleganten, elastischen Umgangs mit dem Vorhandenen« in Verbindung bringt.

Wenn wir uns mit Blick auf den Strukturwandel des Eigenheims – der gleichermaßen Auf- und Abwertungscharakter besitzt –, der Entwicklung außerhalb der urbanen Zentren zuwenden, dann müssen wir unsere Unterscheidungsfähigkeit schärfen. Es gilt festzuhalten, dass Dorf nicht gleich Dorf und Kleinstadt nicht gleich Kleinstadt ist. Dementsprechend kommt es darauf an, wo das Eigenheim steht. Verschiedene Entwicklungsrichtungen sind denkbar, die freilich auch miteinander in Konflikt treten (können). Fünf Szenarien der dörflichen und kleinstädtischen Entwicklung lassen sich unterscheiden. Sie alle können in Beziehung zu dem von Luchsinger beschriebenen diskreten Wandel von Stadtlandschaften gesetzt werden:

(I) Wir erkennen ländliche bzw. kleinstädtische Räume, die Arbeitsorte und Lebensmittelpunkt bleiben. Zwar können auch in dieser Nutzungsform die

Infrastrukturen schrumpfen und die Sozialstrukturen altern; auch hier ziehen junge Leute weg und die Zahl der Arbeitspendlerinnen und -pendler wächst. Dennoch haben wir es im Prinzip mit vitalen öffentlichen Räumen zu tun, in denen die Institutionen der öffentlichen Daseinsvorsorge intakt sind, und in denen wirtschaftliche Aktivitäten vor Ort und bürgerschaftliches Engagement sich wechselseitig ergänzen. Wir finden in diesen Dörfern und Kleinstädten eine wirtschaftlich aktive Mittelschicht von Handwerksbetrieben, Freiberuflern oder auch industriellen Klein- und Mittelbetrieben. Hinzu kommen Verwaltungseinheiten unterschiedlicher Größe, die neben kommunalen Aufgaben landes- und bundesbezogene Zentralfunktionen übernehmen und ausführen. Der demografische Wandel geht auch an diesen Dörfern und Kleinstädten nicht spurlos vorüber, kann aber in funktionsfähigen ökonomischen und lokalpolitischen Strukturen aufgefangen werden. Dieses Szenario repräsentiert nach wie vor das idealtypische Milieu des Eigenheims. Die lokale Mittelschicht wohnt nicht zur Miete. Das Eigenheim hat hohen symbolischen Wert. Es demonstriert Unabhängigkeit, Familiarität und soziale Stellung vor Ort.

(II) Ländliche bzw. kleinstädtische Räume erfüllen ausschließlich Substitutionsfunktionen für mehr oder weniger nahe gelegene Ballungsräume. Sie sind relativ günstige Wohnorte für Arbeitspendlerinnen und -pendler, daher wirtschaftlich nicht belebt oder nur schwach entwickelt, aber von einer durchaus wohlhabenden Mittelschicht bewohnt. Diese Nutzung von Dorf und Kleinstadt hat unmittelbare Auswirkungen auf das soziale Leben dieser Pendlerdörfer. Das lokale Leben passt sich den Rhythmen der nahe gelegenen Großstadt an. Das Leben in den von ArbeitspendlerInnen geprägten Dörfern und Kleinstädten ist nicht selbst bestimmt, sondern lebt alleine von auswärtigen Ressourcen, die aber zugleich für lokalen Wohlstand sorgen. Immobilienbesitz spielt in diesem Entwicklungskontext ländlicher und kleinstädtischer

Räume eine zentrale Rolle. Das Einfamilienhaus ist der Ausgangs- und auch der soziale Haltepunkt der beruflichen Pendlerexistenz. Damit repräsentiert das Eigenheim allerdings nicht nur Status, sondern auch Pragmatismus.

(III) Ländliche bzw. kleinstädtische Räume sind Abwanderungsgebiet. Diese Entwicklung spricht Christoph Luchsinger in seinem Text ausdrücklich an. Sie veröden wirtschaftlich und demografisch. Zurück bleiben räumliche und soziale Brachen. »Wir sind dann mal weg« bedeutet dann auch: Es kommt keiner mehr! Wer gegangen ist, kommt nicht wieder. Und wenn jemand kommt, dann mit strategischer Absicht. Leer laufende bzw. sich lichtende Räume werden besetzt. Die demokratische Öffentlichkeit hat sich zurückgezogen oder findet nicht mehr statt. Es entstehen nun vor Ort neue bürgerschaftliche Aktivitäten, die sich in einigen Fällen allerdings weit von der demokratischen Gestaltung lokaler Öffentlichkeit entfernt haben. In einem solchen Szenario kleinstädtischer und dörflicher Um- und Entwertung wird das eigene Heim, der Immobilienbesitz in sich lichtenden Regionen, zur Last. Der Wertverfall von Immobilien ist mit Händen zu greifen. Das Eigenheim der Eltern oder Großeltern möchte niemand mehr haben – weder innerhalb der Verwandtschaft noch auf den Käufermärkten.

(IV) Der ländliche Raum (zum Teil auch die beschauliche, aber ökonomisch schwache Kleinstadt) wird zum Fluchtpunkt und Rückzugsraum für erholungsbedürftige, wohl etablierte Städter. Die »Generation Landlust« findet hier soziale und kulturelle Projektionsflächen für ihre Vorstellung vom »guten Leben«. Wir haben es dann mit zeitlich teilentleerten ländlichen Räumen zu tun, die sich an Wochenenden und in Ferienzeiten füllen, die Investitionsgegenstand, aber kein Alltagsort mehr sind. In einer wohlhabenden Gesellschaft ist das ein starker Trend, der vermutlich mit dem Einstieg der Wohlstandsschichten der Babyboomer-Generation in das Rentenalter noch

erheblich zunehmen wird. Doch zugleich erfordert dieser Trend bestimmte landschaftliche, raumordnerische und infrastrukturelle Voraussetzungen. Die Nutzung als attraktiver Fluchtpunkt gelingt nur, wenn eine bestimmte Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge und der öffentlichen Güter bzw. Dienstleistungen gewährleistet ist. Und die Nutzung als Fluchtpunkt ist an eine spezifische Form des Wohneigentums gebunden. Nicht das standardisierte, zu erschwinglichen Preisen finanzierbare Eigenheim spielt hier die zentrale Rolle, sondern das charakteristische Bauernhaus, das neu gestaltete Landhaus, die großzügige Wohnanlage, die aus Alt Neu macht. Keiner der Besitzer solcher Immobilien würde von einem Eigenheim sprechen – das klingt zu kleinbürgerlich. Und dennoch ist es ein spezifischer Typus neuen Wohneigentums, das dem Flächenverbrauch des Eigenheims in nichts nachsteht.

(V) Schließlich: Der ländliche Raum ist nur noch periodisches Nutzungsgebiet – in der Ferienzeit oder am (verlängerten) Wochenende. Hier geht es nicht um die Etablierung dörflicher oder kleinstädtischer Regionen als Fluchtpunkte und dauerhafte Rückzugsorte, sondern um die Entwicklung von Teilzeitororten. Die soziale Bindung an den konkreten Ort begrenzt sich auf Freizeitgelegenheiten. Im Unterschied zur vorgenannten Variante ist die Nachfrage nach öffentlichen Gütern und Infrastrukturen weit begrenzter – denn am Montagmorgen ist man ja wieder weg. In diesen räumlichen Kontexten ist das Eigenheim ein weiterer Wohn- und Nutzungsort neben anderen. Das teilausgebaute Eigenheim der Großeltern fungiert als Refugium, die Eigentumswohnung in verdichteten urbanen Quartieren bleibt aber der Lebensmittelpunkt.

Vieles spricht dafür, dass nicht nur Stadtlandschaften »diskreter« werden, auch der ländliche Raum und die Lebenswirklichkeit von Kleinstädten fragmentieren sich. Diese Fragmentierung – die wirtschaftlich aktive Region, das Pendlerdorf, gelichtete Kleinstädte, das

neue Landleben und das Teilzeitrefugium – steht in Zusammenhang mit der Veränderung urbaner Siedlungsstrukturen und Lebenswelten. Mit der Anerkennung dieser starken und durch den demografischen Wandel noch forcierten Fragmentierungstendenzen, verbietet es sich, von »dem« Eigenheim zu sprechen.

Der Sozialtypus »Eigenheim« differenziert sich. Er ist keineswegs mehr mit dem Sozialmodell Vater als Ernährer, Mutter als Hausfrau und zwei Kindern nebst Hund oder Katze verknüpft. Wer heute von Eigenheimen spricht, spricht über vielfältige Lebensweisen, Arbeitsformen, Familienmodelle und Generationenbeziehungen.

Im ländlichen Raum wachsen soziale, ökonomische und kulturelle Ungleichheiten. Damit steht übrigens auch der soziologische Begriff des Dorfs bzw. der Kleinstadt oder der kleinen Gemeinde auf dem Prüfstand. Was ist dann soziologisch noch ein Dorf oder eine Kleinstadt? Bedarf es einer bestimmten wirtschaftlichen Aktivität, einer spezifischen Regelmäßigkeit und Beständigkeit der Bewohnerschaft, bestimmter Wohnformen oder Wohntypen? Reichen hierfür Teilzeitaufenthalte, Pendlerexistenzen oder schlicht die Lust am Landleben?

Diese Fragen fordern die Sozial- und Kulturwissenschaften, aber auch die Regionalplanung und Architektur heraus. Die »diskreten Stadtlandschaften«, von denen Christoph Luchsinger in seinem Beitrag spricht, sind ein guter Anlass, unsere Unterscheidungsfähigkeit zu fördern, aber auch gemeinsame, disziplinübergreifende Fragestellungen anzupacken.

Mehr als ein Familienhaus – mehr Kontext, Stadt, Politik

Gabu Heindl

In dem eigenartigen New Hollywood-Film *The Swimmer* von 1968 (Regie: Frank Perry) schwimmt sich Burt Lancaster seinen Weg von Swimmingpool zu Swimmingpool in einer Einfamilienhaus-Siedlung von Los Angeles. Sein abweichender Gebrauch der blitzblauen Statussymbole verwandelt die Abfolge der einzelnen Schwimmbecken in einen urbanen Fluss aus Pools. Wenn wir das individualheroische Moment an der Story dieses Films beiseitelassen, dann ergibt sich in *The Swimmer* eine Art Diagramm eines Übergangs von suburbaner Einzelhauskultur zu einer möglichen kollektiven Praxis – vielleicht bis hin zu urbanen *commons*.

Die Frage von Einfamilienhäusern ist also eine urbane Frage, auch wenn wir sie »Einzelhäuser« nennen, wie Christoph Luchsinger es vorschlägt: Es geht um die Zukunft ihrer Ansiedlungen, von »diskreten Stadtlandschaften« (Luchsinger), die sie bilden. In Zeiten der Re-Urbanisierung und Rückbesinnung auf städtische Zentren zeigen sich Einfamilienhausgebiete immer deutlicher als prekäre Landschaften, deren Infrastrukturversorgung aufgrund fehlender Dichte aufwändig bis kaum mehr leistbar ist. Das wird z.B. besonders deutlich sichtbar anhand leerstehender EFH-Stadtrandsiedlungen in Mexico City, deren Hauseigentümer und -eigentümerinnen sich die Autofahrt zur Arbeit nicht mehr leisten können. Verlierer neoliberaler Urbanisierung sind unter anderem die Mittelschichten in ihren Einfamilienhäusern (vor allem im globalen Süden); kleinstädtische Ansiedlungen erfahren Schrumpfungsprozesse. Das Einfamilienhaus steht also im Brennpunkt ökonomischer, politischer und gesellschaftlicher Fragestellungen.

Hat das nun direkt etwas mit der Typologie des EFH zu tun? Ich stimme zum einen zu, wenn Christoph Luchsinger darlegt, dass »die Problematik der extensiven Siedlungsentwicklung durch

Einzelhausbebauungen [...] keine Frage der Bebauungstypologie« sei, »sondern eine Frage der großräumigen Siedlungsentwicklung und Siedlungssteuerung und vor allem eines eleganten, elastischen Umgangs mit dem Vorhandenen«. Ja, auch ein Plattenbau-Wohnhaus kann sich an der richtigen Stelle der Stadt mit entsprechender Infrastruktur positioniert zum Luxuswohnhaus entwickeln, während Haus und Bewohner, wenn sie an falscher Stelle situiert sind (räumlich wie gesellschaftlich), benachteiligt sind. Das kann im Extremfall bedeuten, dass Plattenbauten das bekannte Schicksal der Siedlung Pruitt Igoe (St. Louis, Missouri) erleiden: vom langsamen Verfallsprozess bis zum Abriss.

Soweit das eine. Aber dann ist es vielleicht doch wieder eine Frage der Typologie: Dem Haustypus, der hier zur Diskussion steht, sind die Kleinfamilie und das Eigentum eingeschrieben. Deshalb bevorzuge ich auch den aussagekräftigeren Namen Einfamilienhaus. Nicht zuletzt erfüllt das EFH eine nachgerade gouvernementale Funktion: Familien, die für ihr EFH einen Kredit aufnehmen, werden durch ihr Haus eher zu »braveren Bürgerinnen und Bürgern«, zu Leuten, bei denen es weniger wahrscheinlich ist, dass sie sich etwa an Streiks beteiligen oder sich widerständig organisieren (wie David Harvey vermerkt). Somit ist es nicht allzu weit hergeholt, das EFH als Ort auch von Prozessen gesellschaftlicher Entsolidarisierung zu perspektivieren.

Die Typologie »alleinstehendes Haus für eine Kleinfamilie« weist unumgänglich einen massiven Ressourcenverbrauch auf. Im Vergleich dazu verbraucht bereits das »Haus mit einer Mauer« (1920-1922) von Adolf Loos, quasi der Prototyp des Reihenhauses, weniger Ressourcen, weil es eine Mauer von vornherein mit einem anderen Haus teilt; außerdem schafft die Aneinanderreihung eine Nähe zwischen den einzelnen

Wohnparteien – und damit einen Ansatzpunkt dafür, Ressourcen zu teilen. Hingegen forciert die Typologie EFH (ob mit oder ohne Swimmingpool) nicht zuletzt Bodenversiegelung und Straßenbau: Das Einzelhaus für ein bis fünf Personen auf der grünen Wiese ist – graue Energie, Entsorgungskosten, Flächenverbrauch etc. mitberechnet – selbst mit bester Dämmung und auch als »Null-Energie-Haus« noch lange kein ökologisches Projekt.

Mit dem Flächenverbrauch sind wir aber bei der eigentlichen Problematik der Typologie angelangt: bei der Bodenfrage und der Bodenpolitik. Der Traum vom Eigenheim mit Garten beginnt mit dem Traum von Eigentum an Grund und Boden, auf dem das Häuschen steht. Immer noch werden die Parzellierung, Umwidmung und Aufschließung von landwirtschaftlichen Flächen zu Baugebiet von Gemeinden motiviert und gefördert, obwohl es oft in unmittelbarer Nachbarschaft Gebäudeleerstand gibt (meist direkt in den Ortszentren). Solange es keine Anreize zur Leerstandsnutzung gibt (wie es z.B. durch eine Leerstandssteuer erfolgen könnte), sondern etwa Bundesländer eher auf Wohnbauförderung für Einfamilienhäuser setzen, wird die Versiegelung der Landschaft bei gleichzeitiger Entleerung der Ortskerne weitergehen. Wobei (und das ist jetzt nicht zynisch gemeint): Vielleicht ist die Leere *auch* so etwas wie eine notwendige Passage, um letztlich neue kollektive Zentren aufzubauen. Eine solche Sichtweise verträgt sich mit Luchsingers Ansatz, nebeneinanderliegende Parzellen zusammenzulegen und aus der Kapitalmarktlogik (und Wertsteigerungslogik) mittels Baurechtsvergaben herauszuholen.

Neben der marxistischen Perspektive auf Boden – dass er nämlich nicht vermehrbares Gut ist und Bodenwertgewinne Einkommen sind, die nicht auf (lebendiger) Arbeit beruhen – sei hier auch an Hans Bernoullis Position angeknüpft, der vor allem die Eigentumsgrenzen für das Scheitern eines

gesamtheitlichen Städtebaus verantwortlich macht. Architektur und Stadtplanung, so Bernoulli, geraten zu einer bloßen Geschmackspolizei, der lediglich Maßgaben zu gestalterischen Details in einzelnen Bauvorhaben überlassen sind, die jedoch nicht über (im wahrsten Sinn) grundsätzliche Setzungen in und von städtischen Gefügen entscheiden kann. Was Bernoulli in *Die Stadt und ihr Boden* (1946) als »klägliches Stolpern« der hohen Kunst über die »Zwirnsfäden der Eigentumsgrenzen« anspricht: Diese Erfahrung habe ich so ähnlich während meiner Tätigkeit im Gestaltungsbeirat in Linz gemacht.

Kurz: Meine kritische Haltung zum Einfamilienhaus entspringt nicht einer Moral oder Aversion, nicht einem kategorischen Einfamilienhaus-Verbot. Es geht mir nicht darum, dass Menschen nicht in solchen Häusern wohnen sollen oder darum, diesen Gebäudetyp aus der Architektur zu verbannen. Nicht zuletzt bietet die Architekturgeschichte eine Reihe von beeindruckenden einzelstehenden Villen – von Alberti, Le Corbusier bis Peter Eisenman, um nur einige bekannte Architekten bürgerlicher Herrenhäuser zu nennen. Es geht mir eher (und der Ausdruck »Herrenhäuser« lässt das ja schon anklingen) um eine Kritik der politischen und ökonomischen Machtverhältnisse, die den Häusern eingeschrieben sind (und in die im selben Maß die Häuser eingeschrieben, »ingezeichnet«, sind). Und ein Machtverhältnis begegnet uns nicht zuletzt auch in Form von kleinbürgerlichen Projektionen von (meist nicht weiter einlösbaren) Zukunftsversprechen für eine Mittelschicht, die so etwas auch haben will.

Seit Beginn meiner Selbständigkeit als Architektin halte ich es mit einem *Nein* zur Planung von suburbanisierenden Einfamilienhäusern – wie gesagt: nicht im Sinn eines Verzichtspur(itan)ismus, sondern als ein im gesellschaftlich-politischen Kontext abgewogenes und reflektiertes Nein. Das bedeutet für mein Berufsverständnis, dass ich nicht mitbauen möchte

an einer Struktur, die eine exzessiv suburbanisierende Zersiedelung und somit eine unverhältnismäßige Bodenverteilung mit sich bringt und deren Basis-Element auf die heterosexuelle Kleinfamilie mit jeweils zwei Kindern und zwei Privat-Pkw zugeschnitten ist. Die Förderungspolitik zum Einfamilienhaus ist hinsichtlich der Lebensweisen zutiefst konservative Wohnbaupolitik. Gegenüber einer solchen idyllisierenden Kleinfamilienpolitik orientiere ich meine Tätigkeit an Idealen und Programmen einer dichten Urbanität, die Öffentlichkeit, gelebte Solidarität wie auch Konfliktaustragung ermöglicht.

Der letztlich regressiven Flucht ins Häuschen-Idyll möchte ich schließlich ein Verweilen, Verbleiben bei den Problemen entgegensetzen (im Sinn eines *staying with the trouble*, wie Donna Haraway es stark macht). Anders gesagt, geht mein Nein zum EFH einher mit einem komplementären Ja zum Umgehen mit der Realität dieses Gebäudetyps. Damit meine ich dies:

Zum Ideal der Auflockerung

Nikolai Roskamm

Aus einer planerisch-städtebaulichen Blickrichtung scheint das Einfamilienhaus vor allem eines zu sein: ein ökologischer und sozialer *worst case*. Es steht für immensen Flächenverbrauch, symbolisiert die Zersiedelung der Landschaft, ist Verkehrserzeuger Nummer eins und repräsentiert schließlich einen anti-kollektivistischen Privatismus. Mehr noch, ihm hängt ein miefiger und abgestandener Geruch an, der an ordentlich geregelte Familienverhältnisse, Heim und Herd, Vater-Mutter-Kind, sonntäglichen Kirchgang, Gartenzwerge und Adenauerzeit denken lässt. Im Diskursfeld Stadtplanung ist der gängige Zugang zum Einfamilienhaus daher auch geprägt davon, es entweder auszublenden oder zu verurteilen. Vermutlich ist es aber keine schlechte Idee, das Einfamilienhaus – das, was sich dort materiell und

Die Typologie ist zahlreich vorhanden, wir müssen einen Umgang mit ihr finden – Wege, mit und an ihr zu arbeiten (ohne sie weiter neu zu bauen). Leerstand kann revitalisiert werden; auch EFH können um- und weitergebaut werden, zu Mehrfamilienhäusern oder gemeinschaftlichen Wohnformen. So wie sich die Gesellschaft ändert (von der Kleinfamilie weg entwickelt), so können sich Siedlungen ändern. Es gilt, anstelle der weiteren Anhäufung von Einfamilienhäusern Alternativen zu denken, vom kollektiven Eigenbau über Terrassenhäuser zu qualitätsvollen Freiräumen, die das Grün rund um das Häuschen angemessen ersetzen können.

Ein wenig wie bei dem Schwimmer in dem zu Beginn genannten gleichnamigen Film: Die Häuser sind schon da und die utopische fließende Bewegung durch die Stadt bleibt an ihnen dran – in Form einer Umnutzung, die das Potenzial einer alternativen Infrastruktur ebenso prägnant aufzeigt wie spielerisch umsetzt.

diskursiv versammelt – zunächst zu erkunden, anstatt es vorschnell programmatisch zu verdammen. Zum Beispiel lässt es sich erst einmal als etwas Vorhandenes betrachten. Das Einfamilienhaus – inzwischen vielleicht bewohnt von Bewohnerinnen und Bewohnern, auf die die klassische Familienzuschreibung gar nicht mehr passt – ist schlicht eine Realität, ist Normalität, Lebenswirklichkeit, Alltagspraxis. Zudem manifestiert das Einfamilienhaus etwas, was sich als utopischer Überschuss bezeichnen lässt. Im Einzelfall ist der Einzug in ein solches Haus häufig die ersehnte Erfüllung eines Lebenstraums, Inbegriff davon, es geschafft, Unabhängigkeit erlangt zu haben, vielleicht sogar Emanzipation.

Von wo aus auch immer auf das Einfamilienhaus geschaut wird: Stets ist es ratsam, noch einmal zu

überdenken, über was genau wir eigentlich sprechen. In seinem Beitrag zu den »diskreten Stadtlandschaften« schlägt Christoph Luchsinger vor, besser vom Einzelhaus zu reden, nicht vom Einfamilienhaus. Die Umstellung von Einfamilienhaus auf Einzelhaus ist aus meiner Sicht allerdings nicht unbedingt hilfreich. Schließlich ist jedes Haus ein Einzelhaus, jedes einzelne Haus. Es gibt alleinstehende einzelne Häuser und es gibt einzelne Häuser, die zusammenstehen. Es gibt kleine Einzelhäuser und es gibt große Einzelhäuser. Jedes einzelne Haus ist ein Einzelhaus und deshalb taugt die Kategorie nicht zur Differenzierung. Wenn schon, dann ist das Einzelhaus mit dem Beiwort »freistehend« zu charakterisieren. Da steht es dann frei und alleine, aber es kann immer noch riesig oder winzig sein, hoch oder niedrig oder irgendwas dazwischen. Nein, typologisch (oder vielleicht besser: topologisch) wird das Einfamilienhaus nicht nur durch das Alleinstehen, sondern vor allem durch die Familie, durch seine niedrige Höhe, durch die Größe des Grundstücks. Das Einfamilienhaus ist die Idee vom freistehenden, einzelnen, niedrig-ingeschossigen Haus für eine klassische Familie in aufgelockerter Bauweise. Was ist das für eine Idee? Wo kommt sie her? Wo und zu was ist sie gewachsen? In meinem Beitrag möchte ich vor allem diese Fragen stellen und dabei die urbanistische Seite des Einfamilienhauses ideengeschichtlich beleuchten.

Im modernen Urbanismus des späten 19. Jahrhunderts vereinigen sich insbesondere zwei Strömungen: die Angst vor der Masse und die Überhöhung des Landlebens. Die Moderne beginnt bekanntlich in der Stadt und sie beginnt mit Revolution, Aufruhr, Gewalt und Umsturz, mit proletarischen Horden, die plündernd durch die Straßen ziehen. In den Städten grassiert der Geist der Revolution und das Bürgertum vereint sich mit dem Adel in seiner Ablehnung der Masse, der zu dieser Zeit sogar mit der »Massenpsychologie« ein eigenständiges Wissensgebiet gewidmet

wird. Aus einem nationalistischen und völkischen Umfeld werden zugleich »Land und Leute« verherrlicht, das Nicht-Städtische als Urquell idealisiert und im Gegenzug die Großstadt gehasst und pathologisiert. Darin sind sich die Urbanisten dieser Zeit weitgehend einig, egal ob sie sich dem konservativen Lager zugehörig fühlen oder zu den Modernisten zählen: Die bestehende Stadt ist die Heimat des Verbrechens, der Pest, der Revolte, des Unsittlichen, des Kranken. Übergreifend ist erstens die Ablehnung der als übermäßig empfundenen Dichte der Großstadt und zweitens die Verordnung einer Therapie, die bald unter dem Begriff der Auflockerung empfohlen wird. Die aufgelockerte Stadt ist die städtebauliche Rezeptur gegen das Phänomen der Masse und gegen die bestehende große Stadt.

Ich schreibe hier über den deutschen Kontext, weil ich mit ihm am besten vertraut bin; dass das Einfamilienhaus in anderen geografischen und historischen Zusammenhängen eine andere Geschichte und eine unterschiedliche Bedeutung hat, ist aus meiner Sicht kein Argument gegen eine Betrachtung der hiesigen Verhältnisse. In Deutschland ist in den 1920er Jahren die Auflockerung jedenfalls die vorherrschende städtebauliche Doktrin. Uneinigkeit herrscht nur darüber, in welchem Maße und auf welche Art diese Auflockerung umgesetzt werden soll. Die Modernisten propagieren Hochhäuser und Stadtlandschaft, die Konservativen bevorzugen die Bodenhaftung und den Bezug zur Scholle. Nach 1933 setzt sich die letztgenannte Haltung durch. Grund und Boden, Blut und Boden, das deutsche Volk siedelt im deutschen Raum, und das Verhältnis von deutschem Volk zu deutschem Boden manifestiert sich in der aufgelockerten Bebauungsform der Heimstätte. Die Nationalsozialisten übertrugen diese Ideologie in direkte Gesetzesform. Mit der Bauregelungsverordnung von 1936 wird es möglich, Baugebiete festzusetzen, die nur mit maximal eingeschossigen Wohnhäusern bebaut werden dürfen sowie

Mindestgrößen von Baugrundstücken festzulegen. Dazu gesellt sich das Argument des Luftschutzes: Aufgelockerte Gebiete sind – so würde es wohl heute formuliert werden – weniger vulnerabel und haben eine bessere Resilienz. Das Einfamilienhaus wird im NS-Staat zum multiplen – ideologischen, militärischen – Heimatschutzinstrument.

Auch nach 1945 ist der Konservatismus im städtebaulichen Diskurs eine feste Größe. Die Psychologie der Masse wird analytisch kurzerhand umgedeutet und als Erklärungsansatz für die Entstehung des NS-Regimes verwendet – die Masse selbst bleibt dabei natürlich in hohem Maße suspekt. Die Scholle wird zum Eigenheim, und weiterhin gilt das Einfamilienhaus als Garantie für eine gute, rechte, staatstragend zuverlässige Gesinnung. Dementsprechend wird es auch staatlich gefördert. Eine relativ lange Phase des anhaltenden Wirtschaftswachstums zusammen mit dem massiven Einsatz des Umverteilungsinstrumentes »7b-Abschreibung« (ab 1996: »Eigenheimzulage«) schaffen die Voraussetzung dafür, das freistehende Einfamilienhaus im großen Maßstab nun auch tatsächlich baulich zu realisieren. Zudem wird die Idee der gegliederten und aufgelockerten Stadt mit der Einführung von Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung zur allgemein geltenden planerischen Geschäftsgrundlage. In den darauf beruhenden Bebauungsplänen setzt die Stadtplanung die entsprechend organisierten Gebiete lokal fest. Die Ideologie versteckt sich hinter Rationalismus und Objektivität verheißenden Ziffern wie den Grundflächen- bzw. den Geschossflächenzahlen.

Bis in die heutige Zeit findet sich das Ideal der Auflockerung im urbanistischen Diskurs: Einerseits in den weiter geltenden Planungsgesetzen, in denen die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ein direkt dem Auflockerungsgedanken verpflichteter Automatismus geblieben ist; andererseits zeigt sich die Aktualität des Auflockerungsdenkens in Debattenbeiträgen, in denen bis heute Hochhäuser

als »Eiterbeulen eines Stadtorganismus« (Hermann Knoflacher) bezeichnet werden oder auch dann, wenn mit Ausdrücken wie »Ballungszentrum« eine Sprache Verwendung findet, in der das Misstrauen gegen die große Stadt genauso aufbewahrt ist wie die Sehnsucht nach der aufgelockerten Besiedlung. Allerdings gibt es seit etwa den 1970er Jahren (also eigentlich seit noch gar nicht so lange) im Städtebau auch eine gegenteilige These, nämlich den Diskurs der Verdichtung und der Urbanität. Der Hass auf die große Stadt wurde hier überwunden und um 180 Grad gewendet. Gelebt und gelehrt wird im heutigen urbanistischen Diskurs – wenn auch ohne damit bis in die Planungsgesetzgebung durchgedrungen zu sein – das Gegenteil vom alten Auflockerungsideal: die Liebe zur Stadt und zu ihren Verdichtungen. Verdichtung statt Auflockerung, Mischung statt Trennung, das ist heute fast überall die offizielle Devise. Auch diese Geschichte arbeitet jedoch mit Abgrenzungen – etwa mit der Abgrenzung gegen die Auflockerung und damit gegen die Siedlungsform Einfamilienhaus. Das Einfamilienhaus wird – wie eingangs geschildert – zum Synonym für die Zerstörung der Umwelt und des öffentlichen Raums. Das Einfamilienhaus ist im heutigen Planungsdiskurs die Negativfolie, deren kollektive Ablehnung nicht wenig zum urbanistischen Zusammenhalt und zur urbanistischen Identifikation beiträgt.

Genau dieser Beitrag macht die Zuwendung zum Einfamilienhaus dann aber auch so spannend. Die von Christoph Luchsinger angebotene Perspektive ist aus meiner Sicht vor allem deshalb zu begrüßen, weil sie den Blick auf etwas lenkt und zulässt, was im programmatischen urbanistischen Diskurs nicht beliebt ist, oder besser: was beliebt ist in seiner Unbeliebtheit. Mein Vorschlag lautet, diese Sichtweise zu ergänzen, und zwar mit der Thematisierung der Frage, auf welche Weisen das Einfamilienhaus mit der urbanistischen Ideenlehre verwoben ist. Teil der bestehenden urbanen Praxis ist das Einfamilienhaus auf mindestens zwei Arten. Zum einen ist es im

Zeitalter der »planetarischen Urbanisierung« selbst urbanisiert. Es ist eingebunden in die urbanen Technologien und Kommunikationsnetze und es ist – als Teppichbebauung und Zwischenstadt – Bestandteil einer voranschreitenden Verstädterung. Zum anderen ist das Einfamilienhaus, ideologiekritisch betrachtet, als Ideal der Auflockerung untrennbar verbunden mit der Gründungsgeschichte des modernen

Urbanismus. Es ist aber zugleich der Antipode zum aktuell hegemonialen Verdichtungsdiskurs, es ist das identitätsstiftende Negativbild der inzwischen vor allem ökologisch argumentierenden Stadtplanung. Damit ist das Einfamilienhaus schließlich Symbol für einen urbanistischen Zustand, der gleichsam im Selbst-Widerspruch wie in der Verdrängung der eigenen Geschichte gegründet.

Alleinstehend, nicht mehr ganz jung, sucht Anschluss. Raumplanerische Gedankensplitter aus der oberösterreichischen Provinz zum Thema Einfamilienhaus

Walter Werschnig

Zum Stand der Dinge

Weniger als weithin angenommen ist das Siedlungsbild Oberösterreichs das Resultat von Raumordnung und Städtebau. Ergebnis eines Wechselspiels von Idee und Zufall wäre die ehrlichere Umschreibung. Noch besser auf den Punkt bringt es die Umgangssprache, die vielen gebauten Beispielen zuschreibt, sie seien mehr »passiert« als »geplant«. Als am achten Schöpfungstag Politik und Verwaltung – mit der ihnen eigentümlichen Trägheit – Zersiedlung als Problem erkannt hatten und – nach dem Prinzip »*too little, too late*« – das Handlungsfeld der Raumordnung einrichteten, lag deren Priorität auf der Festlegung von Baulandgrenzen. Allzu eng wurden diese nicht gezogen, dafür sorgten in einer Zeit des Wiederaufbaus unerschütterlicher Wachstums- und Fortschrittsglaube. Auch die Wohnbautätigkeit dahinter, innerhalb des Baulandes, war von Optimismus geprägt und vom – bis heute präsenten – gesellschaftspolitischen Ideal der Kleinfamilie.

In den üppigen Baulandreserven breiteten sich folglich Strukturen aus, die als »Zersiedlung *im* Bauland« bekannt sind. Darin leistet das Eigenheim in seiner freistehenden Ausprägung einen gewichtigen

Beitrag: Zusammen mit den peripheren Einkaufszentren und dem damit verbunden Verkehrsflächen-Aufwand sind locker verbaute Siedlungsteppiche aus Einfamilienhäusern die bestimmenden Komponenten eines in der Fachwelt negativ konnotierten siedlungsgeografischen Phänomens. Wenig schmeichelhafte Bezeichnungen wie »Speckgürtel«, »Suburbia«, »*urban sprawl*«, »Zwischenstadt« oder »Landschaftsfraß« bringen das anschaulich zum Ausdruck.

Eigenheim und »Siedlung« – der Beipackzettel

Rufen wir kurz die wesentlichen raumplanerischen Nebenwirkungen der beliebtesten Wohnform Oberösterreichs und der eng mit ihr verbundenen Agglomerationsform, der typischen »Siedlung« in Erinnerung:

Ökologie und Ökonomie (»Lage, Lage, Lage«):

Das Flächenverbrauch und -versiegelung auf einer schiefen Ebene ablaufen – irreversible Prozesse, die im Ernstfall in Summations- oder Kippeffekte münden können – ist inzwischen auch bei den Medien angekommen. Das im Vergleich zu Geschosswohnungsbau und Reihenhausbau weit ungünstigere



Abb. 7: Reich und Schön, Salzkammergut (2008).

Außenwand-Volumen-Verhältnis eines freistehenden Objektes ist mit Niedrigstenergie- oder Passivhaustechnologie einigermaßen zu kompensieren. Die Belastung durch Erhaltungs- und Betriebskosten aber bleibt überproportional und Reparaturzyklen wiederholen sich für die Bewohner in – gefühlt – immer kürzeren Abständen. Für die öffentliche Hand schlagen sich Baulandverbrauch, selbst wieder weitere Widmungen nach sich ziehend, der längst nicht kostendeckende Erschließungsaufwand, aber auch die Instandhaltung der kommunalen Infrastruktur in Kosten nieder, die eher der Allgemeinheit umgehängt als nach dem Verursacherprinzip abgerechnet werden.

Baukultur (Ästhetik der Mogelpackung):

Innerhalb der ›Siedlungen‹ spiegelt sich die pluralistische Gesellschaft in ihrer ganzen Bandbreite vom Villenbesitzer bis zum Häuslbauer. Für alle hat das Eigenheim nach seinem Nutzwert auch psychologisch

Bedeutung für Selbstwert und Selbstverständnis: Noch bis vor wenige Generationen war die Inschrift ›Hausbesitzer‹ am Grabstein gesellschaftliche Legitimation von Tüchtigkeit, Erfolg, Sesshaftigkeit. Die Geduld, so lange zu warten, haben heute die Wenigsten: Bereits zu Lebzeiten sprengen dann Pathos und Selbstdarstellung alle Maßstäbe, um im Gesamtbild doch nur Banalität zu liefern. Jeder Häuslbauer ist eben zugleich auch Nachbar. Tatsache ist auch, dass eine Vielzahl von Traumhäusern noch lange keine attraktiven und bespielbaren Außenräume garantiert. Das Gegenteil ist der Fall, wenn sich Monokultur der Typologie und Monotonie der üblichen, repetitiven Rasterstrukturen überlagern. Untersuchungen haben ergeben, dass dies jedoch von nur wenigen Bewohnern als Manko empfunden wird, solange individuelle Mobilität ausreichend Fluchtmöglichkeiten in andere Reservate, Urlaubserlebnis-, Wellness- und Freizeit-Parks garantiert. Erkennbare baukulturelle Impulse

bleiben Ausnahmen, etwa in den Fällen, die sich am Typus der Gartenstadt orientieren oder wenn Bauherrengruppen kooperieren. Oberösterreich ist schließlich nicht Vorarlberg.

Sozialer Kontext (Urteil: Lebenslänglich):

Für die Unterversorgung mit sozialen Einrichtungen sind geringe Siedlungsdichten zumindest mitverantwortlich, was – bezogen auf den Familienlebenszyklus – mit abnehmenden Haushaltsgrößen bei gleichbleibenden Nutzflächen in Zukunft kaum besser werden dürfte. Geschenk: Manche der dann im Eigenheim leerstehenden Kinderzimmer könnten ja noch einige Zeit von der (slowakischen) Pflegerin genutzt werden. Mit Überalterung und eingeschränkter Mobilität wandelt sich das stolze *my home is my castle* zur »Tyrannei der Intimität« (R. Sennett), letztlich zum Gefängnis. Die Wirtschaftlichkeit mobiler Sozialdienste stößt in den halbleeren Gegenden schnell an ihre Grenzen. Von all dem ist in den künstlichen Parallelwelten der Sitcoms (die immer in den *suburbs* spielen) nicht viel zu sehen. Kritische Gegenpositionen für ein größeres Publikum, wie Peter Weirs Regiearbeit *Die Truman Show* (1998), sind klar in der Minderzahl.

Reparatur- und Reformresistenz

(Weiter wohnen wie gewohnt?):

Unter allen Möglichkeiten ist Einfamilienhausbebauung die am wenigsten umkehrbare Siedlungsform, zweifelsfrei der Zersplitterung der Eigentumsstruktur geschuldet, die mit jeder Parzellierung einhergeht. Mit Zahl der Eigentümer sinkt die Zustimmungswahrscheinlichkeit zu allfälligen Plankorrekturen. Solche – im wahrsten Sinne des Wortes – »ersessenen« Rechte und Ansprüche entwickeln ein Eigenleben, dem die Politik zwangsläufig mit Respekt begegnet. Das Geschäftsmodell »Parzellierung in offener Bauweise« ist nach wie vor von unwiderstehlicher Attraktivität – und zwar für alle Beteiligten: 1. für Grundverkäufer als Einnahmequelle, die nach Bedarf



Abb. 8: Die Augen des Hauses, Innviertel (2004).

und Belieben dosiert werden kann, 2. für Käufer und Käuferinnen als Sicherheit, nicht nur »im Grünen«, sondern auch unter ihresgleichen zu bleiben (ist Eigentumserwerb doch auch verlässlicher sozialer Filter), 3. für Gemeinde-Politik, Bauverwaltung und alle Dienstleister wie Makler, Anwälte, Notare, Geometer, Baumeister etc. gilt: klassisches *business as usual*. Wer in Frage stellt, ob Ortsentwicklung mehr sein kann, als den Ortsrand scheinbar – und exakt rechtwinklig – den visionslosen Gesetzmäßigkeiten geodätischer Trivialität anzuvertrauen, macht sich da nur wenig Freunde.



Abb. 9: Skyline, Innviertel (2014).

Lösungsansätze?

Latente, über lange Zeit buchstäblich gewohnte Bilder haben ein zähes Leben, sie verblassen nur schwer. Der in Fertighaus- und Bausparkassenwerbung bunt illustrierte Traum des kleinen Mannes vom eigenen Haus gilt nach wie vor als die Wohnform schlechthin und hat sich zum alle Lebensbereiche durchdringenden Leitbild verfestigt. Wie ist es möglich, dass sich das freistehende Eigenheim bis jetzt hartnäckig jeglicher kritischen, insbesondere volkswirtschaftlichen Evaluierung entzogen hat?

Hauptgrund dafür mag sein, dass die Spielregeln der oberösterreichischen Siedlungspolitik von einem institutionellen Trio Infernal bestimmt werden, das es sich im politisch-administrativen Komplex gut eingerichtet hat. Folgende Partner wirken dabei *nicht* zusammen: 1. Die Raumordnung, die von

(oft) überforderten Gemeinden, assistiert von einer eher zahnlosen Aufsichtsbehörde zu vollziehen ist, 2. die Wohnbauförderung, die schwerpunktlos, mit Gießkanne, auf Einzelobjekt und Neubau fokussiert ist, und 3. das Baurecht, das Nachbarschaft vorrangig in Grenzen und Distanzen definiert.

Evaluierung der Leitbilder – Evaluierung der Kompetenzen:

Bei sorgfältiger Evaluierung wäre wohl zu erkennen, dass jede dieser Institutionen routiniert vor sich hinarbeitet, die Schnittstellen jedoch vernachlässigt bleiben. Signale, untereinander besser zu kooperieren, sind nirgends zu erkennen. Auf allen Ebenen fehlen Impulse, Modelle zu entwickeln und zu begleiten. Die politische Verantwortlichkeit ist zersplittert und wird durch die oft beträchtliche Spreizung zwischen Plan

und Umsetzung zusätzlich verwischt. Ausnahmefälle sind wenige Gemeinden, die sich als Verwalter des öffentlichen Gutes auch zu dessen Gestaltung bekennen und – *bottom up* – mit ihren Instrumenten Orte der Begegnung und des sozialen Lebens schaffen: mit attraktiveren Plätzen, Straßen, Ortsräumen und Nachbarschaften, die sich vom Korsett der Rasterparzellierung emanzipiert haben.

*Abkehr von Monofunktionalität –
Forcierung von Vertragsraumordnung:*

Überlegenswert wäre endlich der Abschied von einer die längste Zeit dogmatisch vertretenen, strengen Funktionstrennung, die so das Entstehen ›reiner Wohngebiete‹ begünstigt hat. Erst die – kontrollierte – Lockerung monofunktionaler Strukturen eröffnet entsprechende Verdichtungs- und Belebungsanreize. Notwendig wäre natürlich auch der Ausbau von Elementen der Vertragsraumordnung nach dem Vorbild Südtirols, das individuelle Widmungsgewinne besteuert und der Sicherung von Grundstücksreserven für den sozialen Wohnbau widmet.

*Paradigmenwechsel in der Bebauungsplanung –
Umkehr von Regel und Ausnahme:*

Ob die oberösterreichische Bauordnung mit ihren Abstandsregeln noch immer das treffsicherste Instrument für Brand- und Nachbarschutz ist, wäre zu

hinterfragen: Noch immer kann in Oberösterreich – außer im historischen Kontext – an gekuppelte oder geschlossene Bebauung erst nach Erstellung eines eigenen Bebauungsplanes gedacht werden. Das ist mit Zeit, Kosten und einem eigenen Raumordnungs-Verfahren verbunden, bevor die Baubewilligung erteilt werden kann. Hingegen kann jedes freistehende Einfamilienhaus sofort auf die Tagesordnung der Baubehörde gesetzt werden und erhält so einen unverdienten Startvorteil. Nachhaltiger und planerisch sinnvoller wäre es daher umgekehrt, Bebauungspläne zur Regelung verantwortbarer (Mindest-)Siedlungsdichten bei Einzelhausbebauung einzufordern – zumindest aber auch spätere Nachverdichtungs-Potenziale in Szenarien mitzudenken und darzustellen.

Appell

In diese Richtungen hätte die (Landes-)Politik reichlich Handlungsbedarf: Nicht die Einfamilienhaus-Idee an sich, sondern das Gewährenlassen der bisher eingeübten Mittelmäßigkeit ist das Problem. In intelligenten Kombinationsformen, in Reihung und Stapelung liegt einiges an ungenutztem Potenzial. Immerzu darauf schießen, was *der Durchschnitt* will, ist nicht Politik, sondern lauwarmer Kochkunst.

Literatur

- BERNDGEN-KAISER, Andrea et al. (2012): *Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren. Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung*, Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung.
- BOSSHARD, Max et al. (2014): *Zukunft Einfamilienhaus? = Detached houses – the future?* Sulgen: Niggli.
- ERTL, Martin/HENZL, Franz/VEIT, Reinhard (2008): *Das bedarfsorientierte, teilbare Eigenheim. Strategie zur Vermeidung leer stehender Flächen durch neue Nutzungen im Eigenheimbau*, Wien: NÖ Wohnbau-forschung (Kennzeichen: F-2145).
- HAYDEN, Dolores (1981): »Wie könnte eine nicht-se-xistische Stadt aussehen? Überlegungen zum Wohnen, zur städtischen Umwelt und zur menschlichen Arbeit«. In: *ARCH+* 60, 47-51.
- HAYDEN, Dolores (2004): *Building Suburbia. Green Fields and Urban Growth, 1820-2000*, New York: Pantheon Books.
- MRAZ, Gabriele/LINDENTHAL, Julia (2015): *Neues Wohnen im alten Haus. Sanierungsoptionen mit Zukunft: vom Einfamilien- zum Mehrpersonenhaus*, hg. v. Österreichischen Ökologie-Institut, Wien, <http://www.ecology.at/rehabitat.htm> (14.04.2017).
- SIMON-PHILIPP, Christina/KORBEL, Josefine (2016): *Einfamilienhäuser 50 / 60 / 70. Stadtentwicklung und Revitalisierung*, Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung.
- STATISTIK AUSTRIA (2016): *WOHNEN. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik*, Wien.

Abbildungsnachweise

Abb. 1, 2 und 3: Fotos: Vid De Gleria, Ljubljana.

Abb. 4, 5 und 6: Fotos: Christina Simon-Philipp.

Abb. 7, 8 und 9: Fotos: Walter Werschnig.