

MASTERPLAN WOHNEN

Ein Gespräch mit Dr. Daniel Arnold, Vorstandsvorsitzender der Deutschen Reihenhaus, über das Reihenhaus als urbane Wohnform

In der Stadtentwicklung hat das Reihenhaus oft mit Vorurteilen zu kämpfen: Es gilt als spießig, seine Bewohner als kleinbürgerlich, das Konzept als rückständig. Eingeklemmt zwischen den dominierenden Wohnräumen Fabrikloft, Altbau-Etagenwohnung, frei stehendes Einfamilienhaus und neuerdings Townhouse erscheint es als ungeliebter Kompromiss. Diesem Klischee stehen realistische Qualitäten gegenüber, die sich nicht auf den ersten Blick erschließen und vielfältige nachhaltige Effekte hervorbringen.

Welche Rolle spielt das Reihenhaus in der Stadtentwicklung heute?

Daniel Arnold: Das hängt davon ab, welche Stadt Sie betrachten. Viele Städte bemühen sich seit ein paar Jahren mit aller Kraft, für Familien attraktiv zu werden. Überall dort spielt das Reihenhaus eine zentrale Rolle. Die städtischen Kindergärten, Schulen, Theater, Kinos, Gastronomie, Arztpraxen und Geschäfte brauchen Kundschaft. Doch je mehr Individualverkehr dafür notwendig ist, umso stärker explodieren die Infrastrukturkosten für Städte und Gemeinden, um nur ein Beispiel zu nennen. Hinzu kommen Faktoren wie Flächenversiegelung – allein in Deutschland 100 Hektar pro Tag –, Zersiedelung der Landschaft oder erhöhter Energie- und Materialverbrauch für Produkttransporte.

Erleben wir hier die ersten Folgen des demografischen Wandels?

■ Es sind vor allem die Folgen des Wertewandels in unserer Gesellschaft, der schon vor vielen Jahren eingesetzt und sich mit den Veränderungen des Wirtschaftslebens verknüpft hat. Moderne, gut ausgebildete Frauen sind heute berufstätig. Auch als Familienmütter wollen sie sich nicht auf das Lebensmodell „Taxi Mama“ reduzieren lassen. Junge Paare wollen auch als junge Familie ihre Freunde treffen, shoppen und

ausgehen. Ein anderer Aspekt des gesellschaftlichen Paradigmenwechsels sind die ökonomischen und ökologischen Faktoren. Das Pendeln zeigt eine Negativbilanz. Ihre individuelle Mobilität kostet Familien im Schnitt 12% ihres Haushaltsnettoeinkommens, bei Haushalten mit einem Kind sind es sogar 14%. Von den bekannten umweltschädlichen Folgen durch Spritverbrauch und CO₂-Ausstoß ganz zu schweigen. Es ist heute eine breite bürgerliche Schicht, die sich urbane Vielfalt wünscht anstelle eines Lebens im Speckgürtel, in der Schlafvorstadt. Der Arzt und die Verwaltungsangestellte, die Fachverkäuferin und der Ingenieur, die Lehrerin und der Handwerker brauchen bezahlbaren Wohnraum für ihre Familien in der Stadt.

Welche Lösungen gibt es für das Paradox, dass die Menschen, die für das Funktionieren einer Stadt notwendig sind, sich ihr Familienleben in der Stadt nicht leisten können?

■ Die Umnutzung von Konversionsflächen ist eine Möglichkeit mit vielen Vorteilen. Sie liegen zentral, sind durch Straßen und Infrastruktur hervorragend erschlossen und bieten große, zusammenhängende Flächen in der Stadt. Hier kann man neue Wohngebiete ausweisen für Familien, die die Städte bereichern, die Steuern zahlen, Kitas, Schulen und die städtische Inf-

rastruktur nutzen und ihr Geld in der Stadt ausgeben, in der sie leben, wohnen und arbeiten. Familien der breiten bürgerlichen Mittelschicht. Doch diese Familien kommen nur dann, wenn die Wohngebiete auch bezahlbar sind. Hier gilt es, einen neuen städteplanerischen Impuls zu schaffen mit Wohnformen, die weniger Fläche binden und dafür erschwinglich sind. Das Reihenhaus ist ein solches Modell. Dann können auch Familien mit einem Jahresnettoeinkommen zwischen 25.000 und 60.000 Euro ihr Haus in der Stadt bewohnen und ein neues Wohnquartier mit Leben erfüllen.

Was hindert die Städte daran, Konversionsflächen so zu revitalisieren?

■ Aus meiner Erfahrung gibt es drei Widerstände. Erstens hat oft die Ansiedlung von Gewerbe und Handel innerhalb der Stadtgrenzen oberste Priorität, in der Hoffnung auf Gewerbesteuer und neue Arbeitsplätze. Diese Flächen fallen für Wohnraum aus. Um den Mangel auszugleichen, setzen die Städte zunehmend auf die Sanierung von Gewerbe- zu Wohnbereichen: ein aufwendiges Verfahren, das so teuer ist, dass der entstehende Wohnraum eben nicht mehr für jedermann erschwinglich ist. – Zweitens gibt es eine heilige Kuh der Städteplanung: Das frei stehende Einfamilienhaus. Es entspringt einem gesellschaftlichen Ideal der

■ **Dr. Daniel Arnold** ist Vorstandsvorsitzender der Deutschen Reihenhaus. Seit Jahren fördert er den wissenschaftlichen und kulturellen Diskurs über die gesellschaftlichen Zusammenhänge des Familienlebens in der Stadt. Er ist Herausgeber mehrerer Bücher zum Thema und hat mehrere Ausstellungen darüber unterstützt, u. a. im Neuen Museum Nürnberg (2010), Museum für Völkerkunde Hamburg (2011) und Museum für Angewandte Kunst Köln (2009 und 2011).

1960er- und 1970er-Jahre für die Vorstädte außerhalb der Ballungszentren. Dennoch existiert es auch heute noch als planerisches Modell für städtischen Wohnraum: wenige Menschen auf viel Fläche. Ein Anachronismus. Denn es ist für den knappen Wohnraum, den die Stadt bietet, einfach zu teuer. – Und drittens wissen Städteplaner und Lokalpolitiker oft zu wenig über die Wirklichkeit der Menschen, die in Quartieren leben, welche aus neu errichteten Reihenhäusern gebildet werden. Auch wenn es meist nicht deutlich ausgesprochen wird, beherrscht ein unverrückbares Vorurteil von prekären sozialen und finanziellen Verhältnissen die Entscheidungsfindung. Das ist haarsträubend. Da hilft es auch nichts, wenn die Frankfurter Allgemeine titelt: „Auch Kanzler wohnen im Reihnhaus“, und wenn die Süddeutsche Zeitung schreibt, das Reihnhaus ist „die coolste Wohnform der Gegenwart“. Es hilft nur, genau hinzu-

sehen, sich vom Schreibtisch zu erheben und die Menschen vor Ort kennenzulernen. Wir tun das seit vielen Jahren und sind gleichermaßen begeistert und fasziniert davon, dass sich hinter der schlichten Fassade des Reihenhauses blühende gesellschaftliche und kulturelle Vielfalt entfaltet.

Welche Nachhaltigkeit haben neu errichtete Reihnhaus-Quartiere?

■ Hierzu gibt es Zweierlei zu sagen. Zum einen wird Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche häufig auf Energieeffizienz reduziert. Das Reihnhaus bietet hier durch seine kompakte Bauweise bekanntlich viele Vorteile. Und tatsächlich wird Ihnen jeder Bewohner freudestrahlend seine niedrigen Energierechnungen zeigen. Das ist aber nur ein einziger Aspekt des Themas Nachhaltigkeit. Denn zum anderen wissen wir, dass die spezielle Nachbarschaft in Reihnhaus-Wohngebieten einen Fak-

tor darstellt, dessen Wert den finanziellen Aspekt der Energieeffizienz weit übersteigt. Gerade Familien schätzen ihr Leben in dieser Form der Nachbarschaft über alle Maßen. Soziologen wie Hartmut Häußermann, Walter Siebel und Tilmann Allert kommen in ihren Untersuchungen von Nachbarschaft im urbanen Raum zum gleichen Ergebnis: Es ist eine Qualität, der unserer Gesellschaft heute einen besonderen Wert beimisst. Angesichts des demografischen Wandels wird diese Bedeutung von Nachbarschaft noch steigen. Denn die schrumpfenden Städte müssen heute gegen die Flucht ihrer bürgerlichen Bevölkerung kämpfen, die für den Organismus Stadt von existenzieller Bedeutung. Der Wunsch der Menschen nach dem eigenen Grundstück, und sei es auch klein, ist in der Stadt nur in der Wohnform des Reihenhauses bezahlbar. Sie müssen kein Fachmann sein, um zu wissen, dass die Qualität von Nachbarschaft in einer engen Gemeinschaft von Eigentümern etwas ganz anderes ist als im vermieteten Geschosswohnungsbau. Reihenhäuser sind gerade deswegen verspottet worden: Weil sich ihre Bewohner für den Erhalt ihrer nächsten Umgebung engagieren. Heute schätzen Stadtentwickler wieder den pfleglichen Umgang der Menschen mit ihrem Umfeld. Denn diese Sorgfalt drückt sich sowohl in der urbanen als auch in der sozialen Dimension aus. Wenn sich die Menschen Nachbarschaft wünschen, kann ich mir keine nachhaltigere Wohnform als das Reihnhaus vorstellen, wo Familien über Generationen hinweg zur urbanen Vielfalt beitragen.

■ Das Gespräch führte Johannes Busmann

