

ab

150 Jahre
STANDPUNKTE
ARCHITEKTUR

deutsche
bauzeitung
*Zeitschrift für Architekten
und Bauingenieure*

150. Jahrgang.
EURO 15,70.
Ausland EURO 16,15. 23 CHF
1569
ISSN 0721-1902.

db-Metamorphose
NACHVERDICHTEN

06.2016



AUSSTELLUNG GESTALTEN

BPA 06.07.
ZK.
3e
ZK
*01
St
Ra
22i
Konradin Medien

Vereinigung
französischer
Architekten
Deutschland

konradin
mediengruppe



»Die wichtigste Maßnahme für eine erfolgreiche nachhaltige Stadtentwicklung ist die Erschließung von Industriebrachen und mangelhaft genutzten Gebäuden, damit sich die Stadt nicht weiter auf unbebaute Flächen ausdehnt. Vielmehr sollten wir eine hypothetische ›Mauer‹ um die bestehende Stadt bauen oder noch besser einen Grüngürtel errichten, um eine Verdichtung an den öffentlichen Verkehrsknotenpunkten zu fördern.«

Richard Rogers, 2010 [1]

DICHTE STEIGERN, ABER RICHTIG

In den wirtschaftsstarken Ballungsräumen klettern die Bevölkerungszahlen weiter steil nach oben. Wo sollen all die Menschen wohnen und arbeiten? In welchen Teilen der Stadt ist Nachverdichten erfolgversprechend und in welchen nicht? Und welche Art von baulichen Eingriffen ist sinnvoll? Eine Reihe neuer Studien gibt erste Antworten.

Wie sich die Zeiten wandeln: Noch vor wenigen Jahren diskutierten wir in Deutschland über schrumpfende Städte, und nun haben wir es mit einer regelrechten Bevölkerungsexplosion zu tun – zumindest in den attraktiven Ballungsräumen. Berlin etwa rechnet bis zum Jahr 2030 mit 266 000 zusätzlichen Einwohnern, Frankfurt mit 100 000 und München mit 200 000. Wohin mit den Neubürgern? Niemand möchte heute mehr Satellitenstädte auf der grünen Wiese planen, da die stadtnahe freie Landschaft als unverzichtbarer Erholungsraum und wichtige Frischluftquelle für die besiedelte Fläche gilt. Das aktuelle Leitbild »Innenentwicklung vor Außenentwicklung« bedeutet also: Man wird in den bereits bebauten Gebieten enger zusammenrücken müssen.

DICHTE UND WOHNWERT

Welches Maß an baulicher Dichte ist dabei das richtige? Welche Dichte lässt sich überhaupt mit bestimmten Gebäude- und Siedlungstypen erreichen? Diesen Fragen geht eine aufwendige Studie der ETH Zürich nach, durchgeführt von Dietmar Eberle und Eberhard Tröger [2]. Sie vergleicht 36 existierende Stadtquartiere in Berlin, München, Zürich und Wien, aus verschiedenen Epochen, geprägt von unterschiedlichen Bauweisen, darunter Stadtvillen, Blockstrukturen, Siedlungen der Gartenstadtbewegung, Zeilenbauten und Hochhauskonglomerate. Untersucht wurden rein numerische Kenngrößen wie GFZ, Geschossigkeit und Einwohnerzahl/ha, aber auch Fragen der sozialen Akzeptanz und nicht zuletzt Parameter, die für die Atmosphäre im Viertel wichtig sind, etwa die EG-Nutzungen oder der Anteil öffentlicher Flächen. In allen vier Städten stammen die Quartiere mit der höchsten Dichte nicht etwa aus den 70er Jahren, als man dem Leitbild »Urbanität durch Dichte« folgte, sondern aus dem Mittelalter und der Gründerzeit. Gleichzeitig sind dies auch die Quartiere mit der geringsten Fluktuation, den höchsten Mieten und dem höchsten Eigentumsanteil – vereinfacht gesagt: mit der größten Beliebtheit. Die Gründerzeitviertel schneiden dabei am besten ab; die Bewohner attestieren denjenigen Gebieten die höchste Lebensqualität, die eine Bebauung von sechs bis sieben Geschossen und eine Gebäudehöhe von rund 20 m aufweisen. Ebenfalls wichtig: Bei den als besonders lebenswert eingestuften Quartieren liegt der Anteil an öffentlichen Flächen immer über 35%.

Angesichts dieses Befunds fragt man sich, warum die Moderne ausgerechnet die gründerzeitliche Stadt zum großen Feindbild erklärte. Hier muss man die damals sehr hohe Belegung der Viertel bedenken. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts lebten in den Gründerzeitquartieren bis zu sechsmal mehr Menschen als heute, was zu den bekannten wohnhygienischen Problemen beitrug. Mit der derzeitigen Belegungsdichte gehören diese Quartiere hingegen zu den begehrtesten Wohnformen, die unsere Siedlungsgeschichte hervorgebracht hat.

AKZEPTANZ IN DER BEVÖLKERUNG

Wenn es nun um das Nachverdichten anderer Stadtteile geht, scheint es nahezuliegen, sich an diesem Erfolgsmodell zu orientieren. Doch das sozialwissenschaftliche Planungsbüro Zimraum hat vor Kurzem eine Studie zur »Akzeptanz städtischer Dichte« [3] veröffentlicht, aus der die Grenzen eines solchen Ansatzes ersichtlich werden. Zwar beschränkt sich die Untersuchung auf den Großraum Zürich, aber die Ergebnisse dürften sich auf die meisten mitteleuropäischen Städte übertragen lassen. Die Befragung von gut 1 000 Personen zeigt ein Dilemma auf: In den aufgelockerten Quartieren am Stadtrand und in den Umlandgemeinden, dort also, wo das Potenzial für eine Verdichtung am höchsten ist, wollen die Menschen sie nicht. Und in Innenstadtnähe, wo Verdichtung am ehesten akzeptiert wird, sind kaum noch Flächenreserven vorhanden. Große zentral gelegene Umbau-Projekte wie das Kölner Gerling-Quartier aus den 20er Jahren, das momentan nach einem Masterplan von ksg Architekten und Stadtplaner um 18 000 m² Wohn- und Bürofläche erweitert wird (Bild 1-2), haben Seltenheitswert.

Interessant an der Zimraum-Studie ist, welche Personengruppe sich am ehesten mit Nachverdichtungen arrangieren kann. Faktoren wie Alter oder Einkommen der Befragten waren dafür bei weitem nicht so entscheidend wie die Einschätzung ihrer städtischen Identität. Wer sich als »Innenstädter« betrachtet, ist deutlich offener für bauliche Veränderungen in seiner Nachbarschaft, für hohe Dichte, für soziale Durchmischung, sogar für Hochhäuser. Ein Projekt wie die Nachverdichtung des Zürcher Löwenbräu-Areals (Bild 3) mit zwei turmartigen Gebäuden von Gigon/Guyer und atelier ww lässt sich also in zentralen Lagen leichter durchsetzen als in der Peripherie. Viele Menschen sehen sich aber gerade nicht als »Innenstädter«, sondern präferieren explizit das Wohnen in durchgrünter Vorstadtquartieren. Sie stehen einer nachträglichen Erhöhung der Dichte kritischer gegenüber. Von vermeintlichen Segnungen der Stadtplanung wie klaren Raumkanten, präzise definierten Straßenräumen u.ä. wollen viele nichts wissen. Fragt man sie, welche Form der Verdichtung sie in ihrem Umfeld am ehesten in Kauf nehmen, so bevorzugen sie Aufstockungen oder höhere Ersatzneubauten auf gleicher Grundfläche. Der Wunsch, vorhandene großzügige Grünräume zu bewahren, spielt hier ganz offensichtlich eine Rolle. Das Modell der gegliederten und aufgelockerten Stadt mit seinen fließenden Außenräumen hat also durchaus seine Fürsprecher, auch wenn es in Fachkreisen teilweise etwas in Verruf geraten ist. »



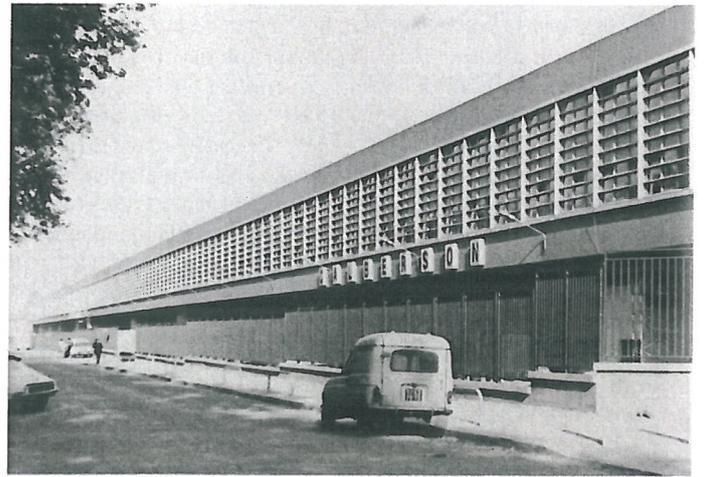
1



2



3



4



6



5



7

RETTUNGSANKER AUFSTOCKUNG

Zieht man zur sozialen Akzeptanz noch den sparsamen Umgang mit Rohstoffen und grauer Energie als Kriterium hinzu, so ist das Aufsatteln neuer Geschosse auf bestehende Gebäude das beste Mittel, um vorstädtische Dichte zu erhöhen. Lassen sich damit aber genug Wohnungen schaffen? Eine Studie der TU Darmstadt und des Pestel-Instituts [4] macht Mut. Sie hat errechnet, dass auf deutschen Dächern 1,1-1,5 Mio. neuer Wohneinheiten entstehen könnten. Diese Zahlen scheinen nicht übertrieben, denn es wurden all jene Bestandsbauten aussortiert, die ungünstige Voraussetzungen mitbringen. Eingerechnet sind ausschließlich Mehrfamilienhäuser mit mindestens drei Wohneinheiten in Regionen mit hohem Wohnraumbedarf. Berücksichtigt wurden zunächst nur Bauten aus den Jahren 1950-89, weil sie sich in den meisten Fällen statisch-konstruktiv eignen und in Stadtteilen stehen, in denen eine Erhöhung der Dichte verträglich ist. Hinzu kommt, dass nur die wenigsten von ihnen denkmalgeschützt sind. Jüngere Mehrfamilienhäuser wurden ausgeschlossen, da sie in der Regel das Grundstück bereits optimal ausnutzen. Auch wurden zunächst nur Gebäude berücksichtigt, die sich in der Hand eines einzelnen Eigentümers befinden. Mit diesen Kriterien und mit der Erfahrung, dass sich durchschnittlich 1,3 Geschosse aufstocken lassen, kommt die Studie auf ein Potenzial von 1,1 Mio. neuen Wohnungen. Ältere Gebäude und solche in der Hand von Eigentümergemeinschaften wurden mit einem geringeren Prozentsatz separat ausgewiesen und ergeben ein Sekundärpotenzial von rund 0,4 Mio. Einheiten.

Insgesamt müssten sogar noch höhere Zahlen möglich sein, denn gar nicht betrachtet wurden Verwaltungs- oder Gewerbebauten, auf denen sich ebenfalls neuer Wohnraum schaffen lässt. In Basel stockt das Büro BIG derzeit ein altes Lager um drei Wohnetagen auf, ähnliches geschah unlängst in Paris: Dort ließen Christian de Portzamparc, Kengo Kuma, Odile Decq u. a. das einstige Entrepôt Macdonald sogar um fünf Geschosse wachsen (Bild 4-6).

Aufstockungen dürften jedenfalls zu einer der großen Bauaufgaben der kommenden Jahre werden. Sie verlangen allerdings Finger-spitzengefühl, da die Proportionen der Baukörper schnell leiden. Kommunen sollten die gestalterischen Anforderungen nicht unterschätzen, wenn sie wegen des akuten Wohnraumbedarfs Gebiete zur höheren Grundstücksausnutzung freigeben. Hier ist eine stadt-planerische Begleitung ratsam, um Wildwuchs zu vermeiden.

ZUSATZNUTZEN GENERIEREN

Wer die Dichte eines Quartiers nicht mit Aufstockungen, sondern mit Anbauten oder gar zusätzlichen Gebäuden steigern möchte, wird bei den Anwohnern – wie oben beschrieben – auf wenig Begeisterung stoßen und ist daher gut beraten, die baulichen Eingriffe an attraktive neue Angebote zu koppeln – sei es durch Einrichten einer lange vermissten Nahversorgung, durch Schaffen einer fehlenden Kindertagesstätte o. ä. Auch in München profitieren Ansässige am Innsbrucker Ring von der neu geschaffenen Dichte, allerdings auf andere Weise: Hier ergänzte das Architekturbüro leonwohlhage einige 50er-Jahre-Zeilen, die senkrecht zu einer achtspurigen Hauptverkehrsader stehen, zu einer geschlossenen Kammstruktur. Sie schirmt den Verkehrslärm ab und erzeugt ruhigere Freiräume für alte wie neue Bewohner (Bild 7).

NICHT MEHR GANZ DICHT

Ein Problem, das in der Diskussion häufig übersehen wird, ist die Gegenläufigkeit bei der Entwicklung von baulicher Dichte und Belegungsdichte: Was nutzt es, wenn wir die Stadt immer enger bebauen, solange gleichzeitig die Wohnfläche pro Person weiter wächst? In allen bestehenden Quartieren nimmt die Einwohnerzahl über die Jahrzehnte kontinuierlich ab, weil jeder Einzelne mehr Fläche beansprucht. In der Folge dünnen Einzelhandel, ärztliche Versorgung, ÖPNV u. v. m. aus. Hier kann Nachverdichtung eine Chance sein, diese Entwicklung zu bremsen und ein Gebiet wieder stärker zu beleben. Dauerhaft wird dies jedoch nur mit Kleinwohnungen gelingen. Denn nur sie verhindern künftig eine erneute Reduktion der Belegungsdichte. Das Schaffen solcher Wohnungen ist in Großstädten ohnehin sinnvoll, weil Einpersonenhaushalte dort die dominierende Haushaltsgröße sind. Von wachsender Bedeutung wird es sein, für diese Bauaufgabe attraktive Grundrisslösungen zu finden.

Die Belegung bestehender Gebäude zu erhöhen, sollte immer der erste Schritt bei Nachverdichtungsplänen sein. Lassen sich große Wohnungen teilen? Sind Wohngemeinschaften sinnvoll? Können Dachstühle, die leerstehen oder als Lagerraum dienen, zu Wohnzwecken umgenutzt werden? Diese Art der Verdichtung ist wegen des geringen baulichen Aufwands die wirtschaftlichste und gleichzeitig die ökologischste. Auch sie wird das Baugeschehen der kommenden Jahre wesentlich prägen. *

~Christian Schönwetter

Aktuelle Literatur zum Thema:

- [1] *Dense Cities: Architecture for Living Closer Together*. Themenband 08 der Reihe GAM, hrsg. von der Fakultät für Architektur der Universität Graz. Zweisprachig deutsch-englisch, 324 S. mit zahlr. farb. Abb., Paperback, 19,95 Euro, Springer, Wien 2012, S. 11
- [2] *Dichte Atmosphäre. Über die bauliche Dichte und ihre Bedingungen in der mitteleuropäischen Stadt*. Von Dietmar Eberle (Hg.), Eberhard Tröger. 536 S. mit zahlr. farb. Abb., Zeichnungen, Karten, gebunden, 79,95 Euro, Birkhäuser, Basel 2015
- [3] *Akzeptanz städtischer Dichte. Erwartungen und Prioritäten zum Wohnen in der Stadt Zürich*. Von Joëlle Zimmerli. Februar 2016. Download unter www.zimraum.ch/studien
- [4] *Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen*. Von Karsten Ulrich Tichelmann. Katrin Groß. März 2016. Kostenloser Download unter www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de