



## »Eingefriedet in das Freie«

Die Wiederentdeckung des Stadthauses Bonn fördert einen neuen Wohntyp: das Stadthaus. Auf einem Internationalen Baukongreß in München warb Bundesbauminister Haack für »individuelles städtisches Wohnen auf kleinen Grundstücken«. In Baulücken, aber auch auf neu erschlossenen Flächen sollen aneinandergereihte Einzelhäuser entstehen -- nach Jahren der Beton-Manie Comeback des klassischen Bürgerhauses.

03.02.1980, 13.00 Uhr • aus DER SPIEGEL 6/1980

Der Münchner Stadtbaurat Uli Zech weiß schon, wie die 1,3 Millionen Einwohner der bayrischen Hauptstadt am besten untergebracht wären: »Links 'ne Wohnung, rechts 'ne Wohnung«, in vier Geschossen, an Sammeltreppen -das sei nun mal »die angenehmste Wohnform«.

Vom neuerdings so vieldiskutierten Stadthaus, dem an der Straße aufgereihten schmalen Bürgerhaus mit kleinem Garten im Hof, hält er nicht viel: Die Form sei eher »im norddeutschen und englischen Raum vertreten«; da falle gelegentlich die Frau von der Treppe; das Stadthaus sei »mit Verlaub: ein Schmarrn«.

So machte der Bayer letzten Monat in Münchner Zeitungen seine maßgebliche Meinung publik -- gleichsam als Grußwort an den Internationalen Baukongreß, auf dem dann der Bonner Bauminister Dieter Haack und sein Ministerialdirektor Erhard

Weiß für ihr ehrgeizigstes Projekt der achtziger Jahre warben: das Stadthaus.

»Individuelles städtisches Wohnen auf kleinen Grundstücken« werde »immer wichtiger«, sprach der Minister -als Alternative zu den Trabantenstädten der sechziger und den Eigenheimteppichen der siebziger Jahre.

Um das Konzept »am gebauten Beispiel« zu demonstrieren, hat die oberste S.179 Baubehörde der Republik 100 Stadthaus-Experimente in Bayern, Berlin, Hessen und Nordrhein-Westfalen angekurbelt. In einer bundesweiten Studie haben die Bonner 77 Fallbeispiele dokumentiert, Grundsätze entwickelt und Empfehlungen formuliert -- von der Grundstücksbreite über die Fassadengestaltung bis zur Kostenrechnung.

»Ein sehr maßgeblicher Teil unserer Neubauwohnungen«, so Weiß vor dem Münchner Kongreß, werde »künftig in Stadthäusern zu finden« sein.

Dem Tatendrang der Bonner Baupolitiker -- und der Zuversicht potentieller Bauherren -- steht allerdings noch eine Phalanx von Skeptikern gegenüber. Selten seit Bestehen der Bundesrepublik war die Branche so uneins wie über die Frage, ob künftig auch die Stadtmenschen bei uns wieder mehr nebeneinander als übereinander wohnen sollen.

Das Stadthaus, urteilt die Dortmunder Stadtbausoziologin Professor Erika Spiegel, werde »keines der drängendsten Probleme der Städte lösen«. Hannovers Stadtbaurat Hanns Adrian fragt: »Darf man dem Affen Zucker geben?« Natürlich nicht: Er fände es »verheerend«, letzte Entwicklungsflächen für eine »sinnlose Häuschen-Modewelle« zu opfern.

Der am häufigsten gehörte Einwand, das Stadthaus sei ja »nichts Neues«, ist freilich richtig: Bürgerhaus und Reihenvilla haben sich in Jahrhunderten überall auf der Welt millionenfach bewährt. Die Bundesbürger könnten einiges davon gebrauchen.

»Wohnen heißt«, interpretierte Martin Heidegger 1951 das gotische Wort »wunian«, »eingefriedet bleiben in das Freie«. So verstanden, lebt die absolute Mehrheit der Bundesbürger unzufrieden, unfrei: Sie wohnt nicht, wie sie wohnen möchte. Die Deutschen, so der Hamburger Planungsprofessor Gerhart Laage, wünschen sich genau »das Gegenteil von dem, was Architekten, Soziologen, Wohnungsproduzenten und Wohnungspolitiker seit Jahrzehnten propagieren und bauen«.

( Gerhart Laage: »Das Stadthaus -- mehr ) ( als eine Bauform«. Deutsche ) ( Verlags-Anstalt, Stuttgart; 144 Seiten; ) ( 68 Mark. )

Nur jeder 50. Bundesbürger sehnt sich (laut Emnid-Umfrage) danach, in einem Hochhaus oder in einem Wohnblock zu leben. 80 Prozent der Bevölkerung wünschen sich (nach einer Allensbach-Umfrage) ein eigenes Haus. Die Abstimmung schlägt bei den Bausparkassen zu Buche, mit derzeit 21 Millionen Verträgen und einer Vertragssumme von über 685 Milliarden Mark.

Für den Vorteil des Eigentums würden Mieter von Sozialwohnungen sich auch noch das Dreifache ihrer monatlichen Mietbelastung aufbürden -- nicht zuletzt als Preis für die Freiheit von Hausordnungen und Reglementierungen, auch für das erhabene Gefühl der dann wirklich eigenen Tür.

Im Vergleich mit dem kapitalistischen Europa muß die Bundesrepublik dabei durchaus als Entwicklungsland gelten: Sie rangiert, mit 37 Prozent Wohneigentum, an letzter Stelle. Irland ist, mit mehr als 78 Prozent, einsame Spitze. Aber auch in Belgien und Dänemark, England und Italien wohnt die Mehrheit der Bevölkerung, wie in den USA, in eigenen Wänden.

Bei soviel Aufholbedarf erwarten die Bonner in den achtziger Jahren den Bau von mindestens 2,2 Millionen S.180 Eigenheimen in der Bundesrepublik. Wenn dieser Boom in der gegenwärtigen Form weiterläuft -- also mit einem Flächenbedarf von durchschnittlich 600 Quadratmetern pro

Haus --, erreicht er eine »Größenordnung, vor der man nur erschrecken kann« (Weiß).

Derzeit bietet die Zersiedlung von Feld und Flur laut Weiß ein »ziemlich genaues Spiegelbild unserer Auffassung von freiheitlich-demokratischer Grundordnung": Städtische Bodenpreissprünge treiben die Bauwilligen immer weiter ins Umland; überall wird gekleckert.

Höchste Zeit, so Minister Haack, daß nun auch größere Gemeinden wieder mehr Bauland ausweisen und für Wohnzwecke zügig erschließen. Der Versuch, durch Verknappung zu steuern, sei fehlgeschlagen; er habe lediglich zur Verteuerung geführt.

Auf diesen Flächen -- auch in Lücken -- könnte und sollte dann endlich wieder so gebaut werden, wie es in Städten der verschiedensten Kulturen bis vor 100 Jahren selbstverständlich war und vielerorts in der Welt immer noch oder nun wieder versucht wird: mit aneinandergereihten Einfamilienhäusern, die mehr Straßenwand als solitäre Baukörper sind.

So sollen auf Einzelgrundstücken von 150 bis maximal 200 Quadratmetern Ein- bis Dreifamilienhäuser errichtet werden mit individuell gestalteten Fassaden, geschützten Hausgärten, An- und Ausbaumöglichkeiten.

Geeignete Baulücken und Restgrundstücke innerhalb bebauter Gebiete haben die Bonner in den Flächennutzungsplänen der Gemeinden zur Genüge ausgemacht. Auch ließen sich, so finden sie, für die Nutzung mit Stadthäusern Flächen »umwidmen«, die bereits für die Bebauung mit üblichen Geschoßanlagen ausgewiesen sind.

Das Gegenargument, daß Geschoßhäufung einen Gewinn an Freiflächen bringt, hat der Wiener Architekt Professor Roland Rainer überzeugend als Milchmädchenrechnung widerlegt: Sie bringt lediglich Abstände, die zumeist »von einem kalten Betonflügel überschattet« sind.

( Roland Rainer: »Kriterien der ) ( wohnlichen Stadt«.  
Akademische Druck- ) ( und Verlagsanstalt, Graz; 200 Seiten;  
) ( 420 öS. )

Auch die Behauptung, schiere Masse sichere automatisch Urbanität, hat sich als falsch erwiesen. »Urbanität«, erklärte der österreichische Historiker Friedrich Heer 1975, sei »nicht eine Sache von Superstädten, von Übermensch, von Weltraumprojekten«. Urbanität könne sich überhaupt nur »in relativ kleinen, überschaubaren, begehbaren Räumen« bilden.

Vom Mittelalter bis zur letzten Jahrhundertwende prägten Bürgerhäuser die Physiognomie deutscher Städte. »Wie in der gesellschaftlichen Ordnung der Stadt freier Bürger neben freiem Bürger stand«, erzählt der Städtebauhistoriker Karl Gruber, »so stand an ihren Straßen und Plätzen Bürgerhaus S.181 neben Bürgerhaus -- jedes Haus eine freie Persönlichkeit in geordneter Freiheit.«

In Lübeck beispielsweise wurden die Flächen zwischen den Straßen in Einheitsparzellen von knapp acht Meter Breite geteilt. Maßstab und Typus der Häuser waren einheitlich, nicht aber der Stil. So blieb es über sieben Jahrhunderte, und so entstanden jene eindrucksvollen Straßenräume: zunächst aus ernsten Backsteingiebeln, später mit eleganten Fassaden.

Selbst der soziale Wohnungsbau des Mittelalters, der Vorratsbau für Alte und Arme, kannte Würde. Ob im Danziger Kleinwohnungsbau oder in der Fuggerei zu Augsburg, ob in den Lübecker Gängen oder in den Gottesbuden von Ahrensburg: auch bescheidenste Stuben hatten ihre eigene Haustür, jede Wohnung in einem Obergeschoß ihre eigene Treppe. Sammelaufgänge gab es nicht.

Andererseits fügten sich auch die mehrgeschossigen Einfamilienhäuser, die während der Gründerjahre in der Bonner Südstadt entstanden, streng in die Flucht der Straßenwand: Die Persönlichkeit des jeweiligen Bauherrn konnte sich in der Fassade ausdrücken.

Bereits vor 100 Jahren prägten die ebenso urban wie wohnlich wirkenden »Reihenvillen« den Quartier-Charakter von Hamburgs klassischem Stadthaus-Viertel Harvestehude.

Heute noch bestimmt das »Drei-Fenster-Haus« das Bremer Stadtbild. Über ein halbes Jahrhundert, bis zum ersten Weltkrieg, war das der eigentliche Wohnungsbau dieser Hansestadt: vom eingeschossigen Arbeiterhaus bis zum viergeschossigen Großbürgerhaus.

Bremen war um die Jahrhundertwende die einzige deutsche Großstadt ohne Mietkasernen. Damals wohnten dort durchschnittlich 7,84 Personen in einem Haus; in Berlin, zum Vergleich, etwa zehnmal soviel: 77.

Die Wohnform hat sich in vielen Städten gehalten -- auch in Riesenmetropolen wie London und Peking, bei Arm und Reich. In Midtown Manhattan wurden die »Brownstones« zur meistgefragten Wohnung, in Washington geben die Townhouses ganzen Stadtteilen wie Georgetown Ambiente; in den Niederlanden -- mit einer höheren Bevölkerungsdichte als in der Bundesrepublik -- gehören Stadthäuser zum sozialen Wohnungsbau.

»Das Soziale und das Schöne« nennen die Holländer ihr »Experimentelles Wohnungsbauprogramm«, das vor mehr als zehn Jahren aus dem Unbehagen an den gleichförmigen Massenquartieren der Nachkriegszeit entstand: Die Regierung fördert die praktische Suche nach künftigen Lösungen. Die Architekten finden sie zunehmend in der Vergangenheit.

Mittlerweile werden in neuen Städten und Stadtteilen Hollands bis zu 90 S.184 Prozent aller Wohnanlagen in Form verdichteter Einfamilienhäuser gebaut -- als Eigenheime, aber auch als Miet- und Sozialwohnungen.

Vielbeachtete Beispiele für eine moderne Sanierung alter Quartiere sind etwa die Wiederherstellung der Bickersgracht in Amsterdam oder die dichte Neubebauung am Rande der Altstadt von Zwolle. Erklärtes Ziel des Architekten Aldo van Eyck: »Projektion der Vergangenheit in die Zukunft.«

Dabei haben die Holländer ein Preisniveau gehalten, das die ständige Litanei, es sei »ja alles viel zu teuer geworden«, wenig überzeugend klingen läßt: Sie machen's dann eben einfach billiger.

Die Holländer bauen (wie übrigens auch die Belgier, Dänen, Engländer) schlichter; sie verzichten auf kostenintensive Ausstattungen in Rohbau und Ausbau, bieten einfachere Lösungen in der Haustechnik und sind auch bei Einrichtung, Trennung und Abgrenzung von Wohnfunktionen nicht so pingelig. Komfortverbesserungen bleiben dem Käufer überlassen.

Zudem haben die Holländer auch den Stadthausbau industrialisiert und bauen gern in mittleren Serien. Sie kennen weniger Bauvorschriften, haben dafür aber ein in der Bundesrepublik unbekanntes Gebot: Schon während der Planung von Neubauten müssen Architekten, Statiker, Unternehmer und Behördenvertreter in einem »Team« kooperieren.

Vor zwei Jahren haben der Hamburger Architekt Rolf Spille und der Holländer Professor Jos Weber für ein niederländisches Unternehmen die beliebig zu verlängernde »City Ranch« entworfen -- jeweils drei Häuser um einen Wohnhof gruppiert, dreigeschossig, ohne Keller, jedes knapp fünf Meter breit.

In Rijssen oder Apeldoorn kostet das Haus umgerechnet 120 000 Mark, schlüsselfertig, mit Grundstück. Auf der »Hamburg Bau 78« im Vorort Poppenbüttel kostete das gleiche Haus, nun freilich mit Kamin und Fußbodenheizung ausgestattet, 298 500 Mark.

Die reinen Baukosten für das Haus betragen in Holland rund 90 000 Mark; in der Bundesrepublik liegen sie zur Zeit bei 200 000 Mark.

Die schockierenden Preise waren denn auch das Bemerkenswerteste an der Häuser-Schau in Poppenbüttel und

alles andere als eine Werbung für das Stadthaus: Sie reichten bis zur halben Million (und darüber hinaus).

Daß es auch billiger geht und gleichwohl höchst originell, hatten jüngere Architekten schon vor der Hamburger Ausstellung in verschiedenen Städten der Bundesrepublik gezeigt.

Gelungene moderne Beispiele in Richtung Stadthaus gibt es mittlerweile in fast allen bundesdeutschen Großstädten:

\* Am Englischen Garten in München wurden in einem kompakt gebauten, aber transparent wirkenden S.186 Block sieben Einfamilienheime auf mehreren Ebenen verschachtelt. Urteil der »Deutschen Bauzeitung": »aufreizend kühn«.

\* Ein zweigeschossiger Kalksandsteinbau mit vielen Hofgärten, die »Lange Kate«, entstand in Kiel-Schilksee -- individuelles Wohnen an einer kopfsteingepflasterten Gasse (SPIEGEL 34/1978).

\* Eine Bauherrengemeinschaft in München-Perlach errichtete während der letzten zwei Jahre ein ruppiges Holzgerippe, das dann von den Benutzern, weitgehend in Eigenleistung, ausgebaut wurde -- soziales Experiment und Protest »gegen verkarstete Normen«.

Wie vielfältig in Reihen und Lücken, um Gärten und Höfe, am Straßenrand und am Wasserlauf gebaut werden kann, dokumentiert der Callwey-Verlag mit einer Sammlung von Entwürfen und Plänen aus dem In- und Ausland.

( Paulhans Peters, Ursula Claussen-Henn: ) ( »Stadthäuser«. Callwey-Verlag, München; ) ( 132 Seiten; 48 Mark. )

Auch auf Parzellen von 200 bis 250 Quadratmetern ist da neben Wohnflächen zwischen 130 und 150 Quadratmetern stets für ein Hausgärtchen Platz.

Wieviel Raum selbst in der schmalsten Lücke ist, beweist nicht nur das Wohn- und Bürohaus in der Kölner Rheingasse 16, wo auf einer Grundfläche von 221 Quadratmetern das Dreifache



an Nutzfläche untergebracht ist, samt einer Kaskade von Balkonterrassen zum Hof (SPIEGEL 28/1978); in London wurde gerade eine mehrgeschossige Häuserlücke gefüllt, nur mehr ein Schlauch, dessen Breite nicht mal die Länge des davor zu parkenden Wagens erreicht.

Als »nicht mehr wiederholbares Vorbild« zitiert Kritiker Paulhans Peters die Konviktstraße im Stadtkern von Freiburg, wo ein ganzer Zug alter Häuser mit zeitgemäßen Mitteln renoviert, ergänzt oder wieder aufgebaut wurde. »Derartig hohe Dichten« seien heute nicht mehr zu realisieren. Auf einer Parzelle von 100 Quadratmeter Grundfläche konnten dort 158 Quadratmeter Wohnfläche und 112 Quadratmeter Geschäftsfläche eingerichtet werden.

Beispielhaft jedoch an dieser Stadtreparatur bleibt die krumme, vielfältig vor- und zurückspringende Baufluchtlinie,

Kultur

[Abo](#)



nach holländischem Vorbild, neue Städte und neue Stadtteile mit Stadthäusern bauen.

Die Voraussetzungen scheinen gar nicht so ungünstig:

\* Ministerielle Berechnungen ergaben Gesamtkosten von 1800 Mark pro Quadratmeter Wohnfläche, so daß bei einer Stadthauswohnung von 120 Quadratmetern und 25 Prozent Eigenkapital eine monatliche Belastung von 875 Mark herauskommt -- nur wenig über vergleichbarer Miete.

\* Ein deutscher Architektenkongreß verabschiedete eine Resolution über »kostensparende Entwicklung« von Stadthäusern, »Vereinfachung bei Planung und Ausführung«, »Weiterentwicklung bewährter Grundrisse« sowie »eine gewisse Typisierung«, um »Baufehler und unnötige Kosten zu vermeiden«.

In der Praxis sieht das leider anders aus. »Beschlossen und vergessen«, mußte Weiß angesichts der Architektenpläne für

die Demonstrativvorhaben erkennen. Dem Münchner Kongreß erzählte er: »Fast jeder Architekt tut so, als ob zum erstenmal geklärt werden soll, was Wohnen überhaupt bedeutet.«

Mit den Bauunternehmern, die um verbindliche Preisangebote ersucht worden waren, haben die Bonner auch keine besseren Erfahrungen gemacht: Die sind »ebenfalls ihrer eigenen Phantasie gefolgt«; mit redlicher Kalkulation hätten deren Preise »nicht mehr das mindeste zu tun«. Weiß: »Eine Zumutung.«

Das Ministerium wird die beschlossenen 100 Modellbauten durchziehen. In Fulda wurden Grundsteine bereits gelegt; bis zum nächsten Jahr sollen auch die Häuser in Fürth, Berlin und Unna stehen.

Doch Weiß sieht schwarz, solange die Branche sich nicht zum Umdenken bequemt: Dann werden »uns die Stadthäuser in zehn Jahren genauso zum Halse heraushängen wie vieles, was in den letzten 30 Jahren gebaut wurde«.

S.179 Gerhart Laage: »Das Stadthaus -- mehr als eine Bauform«. Deutsche Verlags-Anstalt, Stuttgart; 144 Seiten; 68 Mark. \*S.180 Roland Rainer: »Kriterien der wohnlichen Stadt«. Akademische Druck- und Verlagsanstalt, Graz; 200 Seiten; 420 öS. \*S.186 Paulhans Peters, Ursula Claussen-Henn: »Stadthäuser«. Callwey-Verlag, München; 132 Seiten; 48 Mark. \* **5**

Diskutieren Sie mit

[Feedback](#)

### Mehr lesen über

Berlin

Bonn

München

Bundesrepublik