

Verbot von Einfamilienhäusern – ein Beitrag zur Versachlichung der Debatte



Prof. Dr.-Ing. Armin Just,
Prorektor für Studium und Lehre
an der EBZ Business School

Ausgangslage

Im Bezirk Hamburg-Nord sollen in neuen Bebauungsplänen keine Einfamilienhäuser mehr ausgewiesen werden. Diese regional wirksame Entscheidung hat eine Debatte in ganz Deutschland über diese spezielle Gebäudeklasse initiiert, die zum Teil einen bedenklichen Verlauf angenommen hat. Einige Vertreter der Politik und Interessensgemeinschaften fallen wieder einmal nur zu leicht in ein stereotypes Argumentations- und Handlungsmuster und reduzieren die komplexe Frage nach einer bestmöglichen Entwicklung von Wohnräumen und Städten auf kurze und prägnante Kernaussagen. Dabei ist es nicht angemessen sowohl zu behaupten, dass über diesen speziellen Fall von Hamburg ein generelles Verbot von Einfamilienhäusern eingeführt

werden soll, als auch zu proklamieren, dass Einfamilienhäuser generell nicht mehr zeitgemäß seien. Die Mutation der Debattenkultur in Deutschland hin zur Vereinfachung der Gesprächsführung durch eindimensionale Sichtweisen ist generell ein Ärgernis und führt auch in diesem aktuellen Fall zur Polarisierung der Gesellschaft. Information und mehrdimensionale Sichtweisen sind daher unbedingt erforderlich.

Städtebaulicher Aspekt

Die Aufgabe der Stadtentwicklung ist die strukturelle und räumliche Entwicklung einer Stadt. Hierzu sollen unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsaspekte Ökologie, Ökonomie und Soziologie Entwicklungspotenziale des städtischen Raums erkannt und umgesetzt werden. Die erfolgreiche Stadtentwicklung ist somit ein Prozess, in dem eine mehrdimensionale Sichtweise obligatorisch ist. Diese Aufgabe wird in den Planungsämtern der Kommunen für gewöhnlich von interdisziplinären und hochkompetenten Planungsteams erfüllt. Unter Abwägung verschiedenster Aspekte werden als Ergebnis dieser Überlegungen maßgeschneiderte Handlungsempfehlungen mit regionalem Geltungsbereich entwickelt. Dies ist vermutlich auch für den eingangs erwähnten Bezirk Hamburg-Nord erfolgt. Die Entscheidung,

zukünftig in einem regionalen Raum keine Einfamilienhausneubauten zu genehmigen, kann für die Stadt Hamburg eine sinnvolle Entscheidung sein, welche sowohl ökologische, ökonomische und soziologische Tragweiten hat, darf aber nicht automatisch auf andere Städte übertragen werden.

Großstädte stehen vor der Aufgabe, auf begrenztem Raum einer verhältnismäßig großen Anzahl von Menschen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Das Einfamilienhaus ist unter diesem Blickwinkel betrachtet die ineffizienteste Art Flächen zu nutzen, da hier der Flächenverbrauch je Bewohner im Vergleich zu anderen Wohnformen am größten ist. Durch den hohen Flächenverbrauch von Einfamilienhäusern sind demnach die

Quadratmeterpreise von Wohnflächen dieser Gebäudeart zwangsläufig höher als bei Mehrfamilienhäusern. Dies führt zu einer Eingrenzung der Zielgruppe auf finanzstärkere Haushalte.

Durch das regionale Verbot von Einfamilienhäusern wird selbstverständlich eine sehr beliebte Wohnform aus den betroffenen Märkten entfernt. Die Entscheidung, dies zu tun, muss wohlüberlegt sein und kann nur das Ergebnis eines sorgfältigen und integralen Planungsprozesses sein. Verbote können nur die ultimative Lösung eines Problems darstellen und sollten nur dann in Erwägung gezogen werden, wenn alle alternativen Steuerungsinstrumente sich als nicht Erfolg versprechend erwiesen haben.

Baukultureller Aspekt

Nach dem Zweiten Weltkrieg war der Wiederaufbau von zerstörter Wohninfrastruktur in Deutschland geprägt von der Notwendigkeit, möglichst schnell viel Wohnfläche bereit zu stellen. Hieraus haben sich allorts monofunktionale Mehrfamilienhaus-Quartiere entwickelt, welche lediglich den Zweck der Unterbringung von Menschen zu erfüllen hatten. Die so entstandenen Räume gaben den Bewohnern wenig technischen und sozialen Komfort, insbesondere der Schallschutz zwischen benachbarten Wohnungen ist in diesen Gebäuden aus heutigem Anspruchsdenken unzureichend. Privatsphäre, Ruhe und sozialen Frieden finden die Bewohner dieser Quartiere scheinbar in erster Linie durch die Flucht in das freistehende Einfamilienhaus. Dieser Wunsch ist aus diesem Blickwinkel nachvollziehbar und absolut legitim. Leider sind insbesondere Einfamilienhaussiedlungen auch heute noch monofunktional und weisen meist nur eine geringfügige städtebauliche Qualität auf.

Alternative Wohnformen spielen bis heute in der Idealvorstellung der Deutschen eher eine untergeordnete Rolle. Dies ist zum Teil auch darin begründet, dass über gute Alternativen zum Einfamilienhaus medial zu wenig berichtet und

informiert wird. Die Vorstellung nachhaltiger Stadtentwicklungsprojekte wäre an dieser Stelle wünschenswert, sollte dabei jedoch nicht den Zweck der Konditionierung erfüllen, sondern Perspektiven öffnen und den Horizont der Zielgruppen erweitern.

Aus der Stadt- und Quartiersforschung ist inzwischen bekannt, dass sich nachhaltig erfolgreiche Quartiere durch einen Mix aus Bewohnern und Funktionen definieren. Das mono- und somit in der Regel dysfunktionale Wohnquartier hat deutlich an Beliebtheit verloren. Attraktive urbane Standorte zeichnen sich durch eine Diversität von Wohnen, Gewerbe und Kultur aus. Als ein – leider nur der Fachwelt – geeignetes Beispiel sei exemplarisch an dieser Stelle das Quartier Vauban in Freiburg genannt.



Sonnenschiff im Quartier Vauban in Freiburg (Quelle: Adobe Stock)

In diesem Stadtteil leben mehr als 5.500 Menschen auf einer Fläche von lediglich 0,41 km² (Bevölkerungsdichte: 13.600 Einwohner je km²). Neben Mehrfamilienhäusern wurden hier auch Reihenhäuser verwirklicht. Ferner enthält das Quartier ein Bürgerhaus, eine Grundschule, eine Kindertagesstätte sowie Gewerbeflächen. Die Bedürfnisse diverser Zielgruppen können somit durch den gewählten Nutzungsmix befriedigt werden.

Gewürdigt werden außerordentliche Bauprojekte z. B. durch den Deutschen Bauherrenpreis, welcher alle zwei Jahre durch die Arbeitsgruppe KOOPERATION des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Bundes Deutscher Architekten BDA und des Deutschen Städtetages (DST) ausgelobt wird. 2020 wurden in insgesamt elf Kategorien innovative Projekte ausgezeichnet, die Lösungen zu gesellschaftlich aktuellen und relevanten Bauaufgaben präsentieren. Einfamilienhäuser spielen hier nur eine marginale Rolle.

Es fehlt also nicht an erfolgreichen Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus. Diese Alternativen müssen nur konsequenter in den Dialog eingebaut werden und aufzeigen, dass der Verzicht auf Einfamilienhäuser nicht automatisch einen Qualitätsverlust an Wohnkomfort darstellen muss.

Fazit

Ein generelles Verbot von Einfamilienhäusern wäre nicht zielführend. Das Verbot von bestimmten Gebäudetypen ist immer aus dem regionalen Kontext zu sehen und stellt eine legitime Ultima Ratio zur Steuerung der Stadtentwicklung in bestimmten Räumen dar. Der Unmut, der aus verschiedenen Beiträgen zum Verbot von Einfamilienhäusern herausgelesen werden kann, wird gespeist aus Verlustängsten und ist weitgehend unbegründet. Das freistehende Einfamilienhaus wird als Idealvorstellung des Wohnens stilisiert, ohne sich mit Alternativen auseinander zu setzen. Die baukulturelle Bildung, welche in den vergangenen Jahrzehnten im Wesentlichen ausschließlich in Fachkreisen betrieben wurde, muss dringend einem breiteren Publikum zugänglich gemacht werden. Die eindimensionale Planung von Städten wäre zu ihrer Weiterentwicklung genauso wenig zielführend wie die eindimensionale stereotype Stigmatisierung von Meinungen in der Debatte um Einfamilienhäuser.

Zum Autor des Beitrags

In der Lehre steht bei Prof. Dr.-Ing. Armin Just die Vermittlung bautechnologischer Grundlagen zum Grundverständnis von Gebäuden im Vordergrund. Die Weiterentwicklung multifunktionaler Baustoffe (Schaumbetone), die Optimierung von Prozessen im Bereich der energetischen Gebäudesanierung und modulare Bausysteme sind Forschungsschwerpunkte von Prof. Dr. Just

Kontakt: a.just@ebz-bs.de

Impressum

EBZ Business School (FH)

Springorumallee 20
44795 Bochum

Tel: +49 234 9447 700

www.ebz-business-school.de

rektorat@ebz-bs.de

Rektorat:

Prof. Dr. Daniel Kaltofen, Rektor

Diana Ewert, Kanzlerin

Prof. Dr.-Ing. Armin Just, Prorektor für Studium und Lehre.

Prof. Dr. Viktor Grinewitschus, Prorektor für Forschung

V.i.S.d.P.:

EBZ Business School,

Margarethe Danisch, m.danisch@e-b-z.de,

Dr. Nils Rimkus, n.rimkus@e-b-z.de

Layout:

Boris Dronjic

Erscheinungsdatum:

Februar 2021