Entweder oder vs. sowohl als auch

Text **Christian Brensing**

Den Giga-Projekten Saudi-Arabiens war auf der diesjährigen Mipim kaum zu entkommen. Rechts: Deutsche Farben am „German Pavilion" mit Bundesbauministerin Klara Geywitz (rot) und der Präsidentin des BBR Petra Wesseler (gelb). Fotos: Christian Brensing

Strand die versammelte Investorenwelt auf einmalige Investitionsstandorte in ihren Regionen hinzuweisen versuchten, standen dieses Jahr die Zelte von „Invest Saudi". Dort nahm die in Österreich geborene Architektin Sumayah Al-Solaiman – CEO der dem Kulturministerium unterstellten Architecture and Design Commission (ADC) in Riad – Stellung zur Renaissance ihres Heimatlandes. Die auf Geheiß des Kronprinzen Mohammed Bin Salman unter der Losung „Vision 2030" propagierte Zukunft des Landes drückt sich für alle Welt erkennbar spektakulär in den sogenannten Giga-Projekten aus; wohl am bekanntesten ist die kilometerlange Bandstadt „The Line".

Geschickt versuchte Sumayah, die Aufmerksamkeit von der eklatanten Quantität der Vorhaben weg hin zu deren Qualität zu lenken, wie sie sie interpretierte: „In allen Großprojekten versuchen wir ein Optimum zu erreichen. Größe allein ist nicht ausschlaggebend, sondern wir fordern vor allem immer ein hohes Maß an Innovation, zum Beispiel in Bezug auf neue Baumaterialien. Wir sind bereit, in allen Bereichen zu lernen, nachhaltiges Bauen, hydroponische Pflanzenzucht oder die Begrünung von Riad sind dabei gewaltige Themen. Dazu muss man im Detail und vertieft in die Projekte einsteigen, oberflächliche Beurteilungen gehen am Thema vorbei."

Kategorisch-nachhaltiger Anspruch traf auf dieser Immobilienmesse auf existentielle Nachhaltigkeit, entweder oder auf ein Sowohl-als-auch. Im Vergleich zu solchen Kategorien und Dimensionen mögen der erste Besuch einer Bundesbauministerin auf der Mipim oder die Vorstellung des neuen Frankfurter Hochhausentwicklungsplans wie Nebensächlichkeiten anmuten. Es scheint, dass die Zukunft der Architektur im ganz großen Maßstab nicht mehr in Deutschland oder in Europa entschieden wird.

Der „Stockholm-Booth", zusammengestückelt aus Teilen ausrangierter hölzerner Möbelstücke, ergab zumindest ein bemerkenswert skulpturales Bild einer Standarchitektur. Homogener und funktionaler dagegen das gewohnte Erscheinungsbild des „German Pavilion", der zum x-ten Mal wieder zusammengefügt worden war. Die diesjährige Mipim zeigte viele Definitionen von Nachhaltigkeit unterschiedlichsten Maßstabs, nur gab sie keine Antwort auf die Frage: Wo fängt Nachhaltigkeit an, wo hört sie auf?

Nachgedanken zur Mipim in Cannes

„Je roule 100% électrique" steht auf den E-Bussen, die die Mipim-Besucher Mitte März vom Flughafen Nizza ins 30 km entfernte Cannes brachten. Auch Anders Lendager, Gründer des dänischen Architekturbüros Lendager, das bekannt ist für seine im Sinn der Kreislaufwirtschaft kategorisch-konsequent recycelten und umweltfreundlichen Bauten, kam mit öffentlichen Verkehrsmitteln – aber mit dem Zug die ganze Strecke aus Dänemark! Auf meine Frage, was er überhaupt auf der Mipim suche, antwortete er: „Ich vermied die Mipim viele Jahre, was mit meiner Leidenschaft CO_2 einzusparen zu tun hat. Denn die gesamte Mipim ist das exakte Gegenteil davon. Wir müssen den Wandel zum nachhaltigen Bauen radikal beschleunigen. Wobei der erste Schritt ist, das Bauvorhaben selbst radikal in Frage zu stellen: Müssen wir überhaupt neu bauen? Der nächste Schritt ist, die Frage zu stellen, womit wir bauen." Lendagers Aufforderung an Länder wie Saudi-Arabien, das mit seinen Riesenprojekten die diesjährige Mipim dominierte: „Stop Construction! Vermeidet die Fehler Anderer, beschleunigt die grüne Revolution!"

Wo in den vergangenen Jahrzehnten etwa die Türkei oder Russland mit großen Zelten am

Vorbildlicher, solidarischer Wohnungsbau für jedermann

Text **Steffen Adam**

Vor 100 Jahren wurde die Gemeinnützige Heimstätten AG (GEHAG) gegründet. Sie könnte ein Modell für heute sein, meint unser Autor.

Am 14. April 1924 gründeten der Gewerkschafter August Ellinger und der Schönberger Stadtbaurat Martin Wagner ein bis dato einzigartiges Unternehmen zur Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung in den Ballungszentren mit bezahlbarem, gesundem und – wie wir heute wissen – nachhaltigem Wohnraum. Die Besonderheit bestand vor allem darin, dass die Gemeinnützige Heimstätten AG (GEHAG) eine Vielzahl von gemeinwirtschaftlich-progressiven Organisationen als Aktionäre in sich vereinigte und damit die Errichtung von Wohnraum breit in der Gesellschaft verankerte. Zudem verpflichtete die GEHAG Bruno Taut, der mit seinen Wohnkonzepten und seinem farbigen Bauen die spezielle GEHAG-Qualität erfand und die Grundlagen des Wohnens im 20. Jahrhundert weltweit entwickelte. Vier Siedlungen der GEHAG sind mittlerweile zum Weltkulturerbe der Unesco erhoben worden.

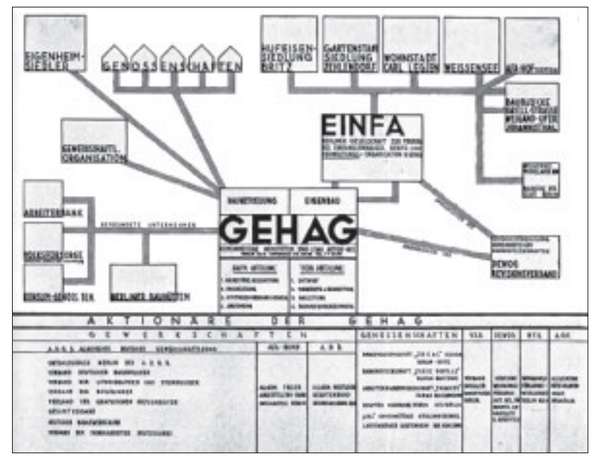
Die GEHAG-Qualität, die in den Jahren 1952 bis 1990 beispielsweise in Großsiedlungen wie der Gropiusstadt fortgesetzt wurde, sollte heute, da 900.000 Wohnungen fehlen, organisatorisch, baulogistisch und bautechnisch wieder Vorbild sein. Der solidarische Wohnungsbau wird als Gegengewicht zur gewinnorientierten Privatwirtschaft propagiert. Der Koalitionsvertrag der Bundesregierung beziffert den derzeitigen Bedarf an Wohnungsneubauten auf 400.000, davon 100.000 Sozialwohnungen. Die Anzahl der überwiegend von der gewinnorientierten Privatwirtschaft errichteten Wohnungen liegt bei rund 250.000, sinkt aber seit 2021. Im November 2023 wurde in Deutschland der Bau von rund 20.553 neuen Wohnungen genehmigt. Im Gesamtjahr wurden damit bisher rund 238.889 Baugenehmigungen erteilt. 2023 ist im Jahresverlauf ein signifikanter Rückgang der Baugenehmigungen für Wohnungen zu erkennen.

Die privaten Bauträger machen derzeit keine Anstalten, die ihnen von Liberalen und Konservativen zugedachten Rolle des Wohnraumbeschaffers einzunehmen – vielmehr: „Wer Wohnungen baut, geht Pleite", proklamierten es die Immobilienweisen im Februar 2024. Es erscheint darum nicht abwegig, die Produktion von gemeinwirtschaftlich bezahlbaren Wohnungen für breite Schichten mittlerer und unterer Einkommen nach dem Vorbild der GEHAG auf eine Verbindung gesellschaftlich wirksamer Organisationen zu stützen. Zu Gewerkschaften, Genossenschaften, Volksbanken und Versicherungen könnten diesmal auch die Kirchen, Parteien und andere sozial engagierte Gruppen treten. Den alten Genossenschaften und einer solch neuen gesellschaftlichen Bauunternehmung ist die Gemeinnützigkeit zuzuerkennen. Ihnen sind staatliche und landeseigene Förderungen zu gewähren, unter Aufsicht eines unabhängigen Revisionsverbands, der seine Prüfungen öffentlich publiziert.

Auflagen zur Erlangung von KfW-Krediten und allen übrigen staatlichen Förderungen sollten sich an den klassischen GEHAG-Qualitäten orientieren: Städtebaulich sollte ein solidarischer Wohnungsbau seine Baublöcke durch Vor- und Rücksprünge variieren. Baublöcke sind aufzubrechen. Als Bauhöhe wird 22 m angestrebt. Die Abstände von Baublöcken müssen so groß sein, dass die Blöcke untereinander nicht verschatten. Zwischen den Baublöcken ist sanitäres Grün als Gemeinschafts- oder Mietergärten anzulegen. Konzeptionell wird der Baublock als Zweispänner, als Laubengang oder Mittelganghaus erschlossen. In der Diskussion um nachhaltigen, Klima- und ressourcenschonenden Umgang sollte als vorrangige Größe von Geschosswohnungen für 1 bis 4 Personen (Kinder bis 6 Jahre) 50 bis 60 m², 2,5 Zimmer, angestrebt werden.

Die Flurfläche ist zu minimieren, erschließt jedoch alle Räume der Wohnung. Alle Räume sind nach außen zu belichten und zu belüften. Das Verhältnis von Länge und Breite nähert sich dem Goldenen Schnitt an. Küche und Sanitärraum liegen am Wohnungseingang. Die vollen Wohnräume sind um 20 m² groß und gleichwertig, um flexible Nutzung zu gewährleisten. Halbe Wohnräume sind mindestens 10 m² groß. Jede Wohnung verfügt über einen Außenwohnraum, Balkon, Terrasse oder Loggia. Bei Reihenhäusern ist zwischen Treppe und Wohnräumen ein Flur zur Erschließung der hinteren Räume einzuplanen. Die Hausbreite liegt somit mindestens bei 5,50 m. Lediglich die Sanitärräume sind größer als in der klassischen Moderne zu konzipieren, mindestens 12 m² groß.

Das größte organisatorische Werk von Martin Wagner und August Ellinger, die Gemeinnützige Heimstätten AG GEHAG, erscheint als solidarischer Wohnungsbau vorbildlich für die Herstellung aktuell benötigter Wohnungen und zukünftigen Wohnens.



Organigramm der GEHAG aus dem Jahr 1931