

Stuttgarter Zeitung

Stadthäuser sind rar und für die meisten zu teuer

Artikel aus der STUTTGARTER ZEITUNG vom 19.01.2011

Diskussion Der Bund Deutscher Architekten befasst sich mit dem Wohnungsbau. Von Amber Sayah

Am Anfang stand ein Abschied: "Ade, Schlafstadt!" lautete der Untertitel einer Gesprächsrunde beim Landesverband des Bundes Deutscher Architekten, der in monatlichem Abstand und zu wechselnden Themen weitere folgen sollen. Mal geht es um Religion, mal um die Bildung, dann wieder um Emotionen oder Demokratie. Die Pilotveranstaltung widmete sich dem thematischen Dauerbrenner Wohnen und dem neuen Trend zur "Abkehr vom Stadtfluchtwunsch", wie es der Soziologe und Moderator Tilman Harlander von der Universität Stuttgart formulierte. Auf dem Podium: der "in der Wolle gewaschene" Wohnbauarchitekt Stefan Forster aus Frankfurt, der deutsche Architekt Oliver Thill vom Rotterdamer Büro Kempe Thill sowie der Geschäftsführer der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) Helmuth Caesar.

So leicht, wie es das lässige "Ade!" suggeriert, lässt sich die Schlafstadt mit all ihren Nachteilen allerdings nicht ad acta legen. Das verhindern schon die innerstädtischen Grundstückspreise, die sich nach Forsters Erfahrung fast nur noch Banker leisten können, die ihre Bonuszahlungen irgendwie anlegen müssen. Bevölkerungszuwächse verzeichnen die Großstädte daher vor allem bei den jungen Bildungswanderern zwischen 18 und 32 mit geringen Flächenansprüchen, während es für ältere Gruppen kaum bezahlbare Angebote gibt. Um fünfzig bis sechzig Prozent seien die Grundstückspreise in München 2010 gestiegen, gab der Oberbürgermeister der Isarmetropole unlängst bekannt. Kaum weniger teuer ist es, in Stuttgart zu bauen.

Der Ausweg, dafür an Planungs- und Baukosten zu sparen, führt jedoch in die Sackgasse: "Irgendwann sind wir bei der angemalten Dachpappe", befürchtet Stefan Forster. Seine Wohnhäuser - meist mehrgeschossige Bauten in Innenstadtlage - wirken aber durchaus solide: Gebäude aus hochwertigem, nachhaltigem Material, die gehobene Ansprüche an komfortables Stadtwohnen erfüllen. Dennoch plädiert Forster für eine höhere Bebauungsdichte, wie sie in den vormodernen Städten des 19. Jahrhunderts gegeben war. Auch die Baugesetzgebung müsse entsprechend geändert werden.

Mit horrenden Grundstückskosten schlagen sich auch Helmuth Caesar und Oliver Thill herum. Trotzdem sagt der SWSG-Chef: "Wir tun viel für Familien." Und das, obwohl in Stuttgart Stadtwohnungen Mangelware sind. In Holland versuchen Kempe Thill mit schmalen, tiefen Wohnungsgrundrissen und großflächig verglasten Fassaden dem Problem der hohen Bodenpreise bei begrenzten Budgets beizukommen. Aber die Nachverdichtung der vorherrschenden Zeilenbauweise stößt irgendwann an ihre Grenzen. Interessanterweise landen daher auch die Holländer mit ihren avanciertesten Entwürfen wieder bei der städtebaulichen

Grundrissfigur des Blockrands, deren Vorzüge einfach unschlagbar zu sein scheinen.

Stuttgart, das sich der Binnenentwicklung verschrieben hat, muss sich diesem Problem stellen: Wie wird städtisches Wohnen für normale Einkommensgruppen bezahlbar? Wie müssen sich Städtebau und Architektur darauf einstellen?