

# Diskrete Stadtlandschaften

**Christoph Luchsinger**

Im Verlaufe der letzten Jahre haben urbane Zentren wieder deutlich an Anziehungskraft gewonnen, nachdem die Siedlungsentwicklung in der Nachkriegszeit bis zum Ende des 20. Jahrhunderts im Wesentlichen durch Abwanderung der Bevölkerung an die Peripherie, dann in die Agglomeration und schließlich in die weit ausgreifende Periurbanität geprägt war. Der neuerliche Trend zurück in die urbanen Zentren geht einher mit einer stylischen Aufwertung der Städte, mit steigenden Lebenshaltungskosten, perfektioniertem Umweltdesign, Smart-City-Technologien, Automatisierung, umfassender Wertsteigerung der Grundstücke und entsprechend höherem Verwertungsdruck. Als Verlierer dieser Entwicklung sind einkommensschwächere Gesellschaftsschichten auszumachen, wie zum Beispiel Großfamilien, Alleinerziehende, Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund, *working poor*, aber auch Stadtflüchtende, die dem neuen, hochgetunten urbanen Lebensstil weniger zugeneigt sind oder wenigstens zeitweise, an Wochenenden oder in Form von Langzeiturlauben, eine andere Umgebung als Ausgleich zu städtischer Hektik und Arbeitsdruck suchen – wobei solche einkommensschwächeren Kohorten mittlerweile bis weit in die traditionellen Mittelschichten hineinreichen.

Von der Reurbanisierung sind insbesondere die Wirtschaftszentren betroffen, die als Gravitationsfelder auf die gesamte Besiedlung wirken, zusammen mit bandstadtartigen Entwicklungen entlang leistungsfähiger Verkehrsträger. Desindustrialisierung und Reurbanisierung führen zur Entleerung schlecht

disponierter Regionen und Areale, die sozusagen im Schatten privilegierter infrastruktureller, steuerrechtlicher oder landschaftlicher Qualitäten in die Spirale abnehmender Standortgunst geraten. Dazu zählen unter anderem auch die in der Schweiz, genauso wie in Deutschland und Österreich, geschweige denn in Ländern wie zum Beispiel Frankreich oder Italien, sehr zahlreichen Kleinstädte, die nun an einer Auszehrung ihrer einstigen regionalen Zentrumsfunktion leiden.

Der Prozess von Anziehung und Abstoßung spielt sich in unterschiedlichen Maßstäben und Zeitintervallen ab. So finden sich ›graue Stellen‹ innerhalb an sich dicht besiedelter Siedlungslandschaften zuweilen in unmittelbarer geografischer Nähe von hochgradig urbanisierten Räumen. Ihre Ausdehnung und ihre Beschaffenheit reichen von einzelnen Parzellen oder Zonen bis hin zu zusammenhängenden Talschaften. Unterlagert wird diese Siedlungsmetamorphose von den historischen Residuen der Industrialisierung, die ihre spezifischen Spuren in Form ländlicher oder peripherer Industriebrachen hinterließen. Das Phänomen der schrumpfenden Siedlungen – also überproportionaler Leerstände bis hin zum Zerfall des Gebäudebestands – ist in ganz Europa zu beobachten und betrifft grundsätzlich den gesamten Immobilienpark in randständigen Gebieten, speziell jedoch die stillgelegten Industrieareale und die in den Boomjahren erstellten Einfamilienhausquartiere an besonders dezentralen, ländlichen Lagen, die zwar erneuerungsbedürftig sind, aber teilweise über gut ausgebaute überregional angelegte Verkehrsinfrastrukturen verfügen.



Abb. 1-3:  
Traditionell verdichtete Einzelhausbebauung  
in Krakovo, Ljubljana.

Im Prinzip wiederholt sich im geografisch kleinen Maßstab, was sich im großen Maßstab im Zuge der Globalisierung herausbildete. Die Desindustrialisierung und Entvölkerung ganzer Regionen zugunsten der Konzentration urbaner Aktivitäten an anderen, auch weit entfernten Orten ist eine Folgeerscheinung der neoliberalen Wirtschaft. Begleitend dazu entstehen parallele Ökonomien, die zwar durchlässig agieren, aber in vollkommen unterschiedlichen Dimensionen kalkulieren. Dies führt zu parataktischen Diskrepanzen, die über größere Distanzen räumlich nicht zu kontrollieren, im kleineren Maßstab jedoch ergiebige Spannungsfelder sowohl sozial und ökonomisch, als auch räumlich und ökologisch, aufzubauen imstande sind. Zumindest wäre dies ein Ansatz für eine nachhaltige, sich selbst genügende Regenerierung der entwerteten Überbleibsel industriell-moderner Siedlungsentwicklung.

### Was bedeutet ein solcher Ansatz?

Bevor wir uns dieser Option diskursiv annähern, greifen wir auf die Frage zurück, weshalb überhaupt der individuelle Hausbesitz und damit die flächenintensive Ausweitung der Siedlungsräume so unbeeinträchtigt die Lebenswelten beherrschen. Führen wir uns auch

sogleich vor Augen, dass das Paradigma der eigenen vier Wände offensichtlich kaum kulturelle Einschränkungen beziehungsweise Ausschlüsse kennt. Ob wir nun auf die verschiedenen Regionen Europas oder auf Vorderasien, Japan, auf die Vereinigten Staaten von Amerika oder auf Südamerika hinschauen – überall finden wir das freistehende Einzelhaus als verbreitete, akzeptierte und für alle verständliche Grammatik der Siedlungsentwicklung. Das Einzelhaus ist sozusagen das Grundelement von Siedlungen, wie die Musiknoten beziehungsweise die Töne das Grundelement beispielsweise einer Sonate oder einer Symphonie darstellen. Es ist hier bewusst die Rede von Einzelhaus, nicht Einfamilienhaus, weil die typologische Form des Einzelhauses zunächst noch nichts über dessen Gebrauch aussagt. Es kann sich um ein Haus für mehrere Zweige einer Familie handeln, eine Villa mit hierarchischer Nutzungsstruktur ihrer Bewohner oder um ein Einfamilienhaus, wie es in der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg zum idealen Standard der anglo-amerikanischen Wohlstandsgesellschaft gebar und weidlich in Europa als Modell übernommen wurde. Es ist in diesem Zusammenhang interessant, dass die sozio-politisch akzeptierte Familienform der 1950er und 1960er Jahre – Papa, Mama, Sohn, Tochter (in dieser Altersreihenfolge), eventuell noch eine



Nachzüglerin oder ein Nachzügler – die Grundrissentwicklung der Einfamilienhäuser sehr genau definierte. Die funktionalistische Entwurfsauffassung der Zeit nach 1945 bis etwa 1970 war stringent darauf bedacht, sozusagen optimale Raumverhältnisse für diese spezifische Idealform der Familie herzurichten. Klarerweise gab es damals noch keinerlei Auseinandersetzungen, geschweige denn Konzepte oder Planungsstrategien hinsichtlich Langlebigkeit und Regenerierbarkeit dessen, was da in großem Ausmaß entstand.

Es kommt dazu, dass die Siedlungsform Einfamilienhaus aus der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg einen besonderen sozialen Status abbildete und sich im Habitus ihrer Besitzerinnen und Besitzer deutlich von den Bewohnerschaft von Miethäusern abhob. Dies war und ist noch zum Teil eine treibende Kraft der Dezentralisierung der Siedlungen niedriger Dichte, auch wenn mittlerweile, wie eingangs angedeutet, auch deutlich spürbar Gegen Tendenzen einer Reurbanisierung eingesetzt haben.

Ein Blick auf die europäische Siedlungslandschaft mit dem Fokus freistehende Einzelhäuser ergibt ein sehr heterogenes Bild, wobei sofort zu betonen ist, dass nur eine tiefer greifende Untersuchung zur Herkunft und Zukunft dieser Bauform in den verschiedenen kulturellen Umgebungen glaubhafte Aussagen zur

Frage nachhaltiger Entwicklungen herausarbeiten könnte. Tatsächlich sind ja die Voraussetzungen auch innerhalb Europas so unterschiedlich, dass sich keinerlei Patentrezepte für die Weiterentwicklung dieser extensiven Siedlungsformen herleiten lassen. Jede regionale und lokale Situation erfordert unterschiedliche Transformationsstrategien. Methodologisch ist es also lediglich möglich, bestimmte Phänomene zu gruppieren und zu klassifizieren, an einigen Versuchsreihen zu erproben und dann im Einzelfall wieder zu hinterfragen. Das ist die Logik einer nachhaltigen Strategie: Arbeiten mit dem, was schon da ist, und reagieren auf die Möglichkeiten, die sich daraus und im kontextuellen Rahmen anbieten.

Dieses Credo ist sehr zentral hinsichtlich der Frage, wie mit extensiven Siedlungsformen umgegangen werden sollte beziehungsweise könnte. Es ist nämlich – und damit greifen wir das heterogene Bild freistehender Einzelhaussiedlungen in Europa wieder auf – schon sehr entscheidend, auf welchen sozialen, ökonomischen, ökologischen, geografischen, historischen, baukulturellen usw. Zusammenhängen Einzelhaussiedlungen beruhen und wie diese einer zukünftigen, im umfassenden Sinn ökologisch effizienten Behausungsform zugeführt werden könnten.

Genau hier zerfällt die gängige Argumentation, dass Einzelhaussiedlungen nicht nachhaltig sind (ökologisch, sozial, ökonomisch), weil wir es offensichtlich mit sehr vielen unterschiedlichen Formen von Einzelhausbebauungen zu tun haben, beziehungsweise uns dessen gewahr werden, wenn wir den Betrachtungshorizont lediglich angemessen öffnen. Bauernhaussiedlungen in Bulgarien oder in Siebenbürgen beispielsweise generieren ökologisch einen extrem kleinen Fußabdruck, während ein Nobelviertel in Wien-Döbling ein Vielfaches davon abbildet – alles Einzelhausbebauungen. In der Forschungsarbeit *Zukunft Einfamilienhaus?*, die von einem Autorenkollektiv an der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften als Resultat einer Forschung des Schweizerischen Nationalfonds 2014 publiziert wurde (Bosshard et al. 2014), sind einige mögliche Entwicklungsszenarien für Einzelhausbebauungen ausgetestet worden. Es hat sich gezeigt, dass diese Typologie durchaus flexibel interpretierbar ist und auch viele Möglichkeiten der Nachnutzung in ihrer zweiten, dritten oder vierten Lebensphase öffnen.

Es hat sich – nicht überraschend – auch herausgestellt, dass das größte Hindernis beim Versuch, Einzelhausbebauungen aus der neuesten Zeit, also Einfamilienhaussiedlungen, effizienter, dichter, sozialräumlich erlebnisreicher usw. zu gestalten, darin liegt, dass die Eigentumsgrenzen in diesen Vierteln eine unglaublich hohe Bedeutung haben, anders gesagt eine kapitale soziale, räumliche und rechtliche Hürde darstellen.

Diesbezüglich könnten wir sehr wohl lernen von älteren Siedlungsentwicklungen mit freistehenden Einzelhäusern. In bäurischen Umgebungen war oft das Zusammenleben und -wirken aufgrund von Allmenden üblich, das heißt jede Familie oder Familienverband besaß eigene Hausstätten, aber die Bewirtschaftung der Fluren beruhte auf einem Kollektiv zusammen mit den anderen sozialen Verbänden. Diese Form des Teilens hat neuerlich große Aufmerksamkeit

innerhalb der akademischen Kreise erlangt, sozusagen als Zukunftsmodell mit historischem Zuschnitt. Ob sich solche Formen kollektiver Raumnutzung im heutigen paranoiden Kontext der Immobilienszene durchsetzen werden, sei dahingestellt. Jedenfalls muss eine auf Langlebigkeit und Regenerierbarkeit ausgerichtete Siedlungspolitik ganz andere als die heute funktionierenden Marktmechanismen installieren. Das beginnt bei der Bodenpolitik, bei der es im Wesentlichen um die Frage des Bodens als begrenzte Ressource geht – kein neues Thema, sondern schon seit weit über hundert Jahren diskutiert von Marx, Sitte, Bernoulli und vielen anderen –, geht über zur Frage der Weiterverwendung vorhandener baulicher, infrastruktureller und freiräumlicher Anlagen im Sinne: um- und weiterbauen anstatt sofort niederreißen und ersetzen, bis hin zur Problematik der regionalen demografischen Verlagerungen im kleineren oder größeren Maßstab und deren Konsequenzen für die bauliche Entwicklung der Metropolen und Kernstädte versus der Entvölkerung und mithin Degradierung ländlicher Orte.

Ein physisches Zusammenrücken von Einzelhäusern im Interesse intensiverer Bodennutzung kann nur stattfinden, wenn – wie oben angedeutet – die Eigentumsgrenzen (und damit die Verfügbarkeit über Eigentum grundsätzlich) sowie einige Artikel vor allem in den Bau- und Brandschutzordnungen, aber auch in einigen subsidiären Sammlungen von Vorschriften in Frage gestellt werden. Nun wissen wir, dass beide Festlegungen – Eigentum und Baugesetze – unheimlich konsistent und zählebig, träge sind. Auf gesetzlichem Wege wird es zunächst problematisch sein, diesbezüglich Freiräume zu schaffen, weshalb experimentelle Wege zu beschreiten wesentlich raschere Resultate verspricht. Für solche Experimente eignen sich gerade die vernachlässigten Überbleibsel der extensiven Siedlungsentwicklung wie Einfamilienhausbrachen, Industrieruinen, *no man's land* usw., weil diese nicht unter ständiger öffentlicher

Beobachtung stehen, kostengünstig zu haben sind und für alternative Entwicklungsmodelle damit am ehesten zur Verfügung stehen.

Grundkonzept wäre dann die Aufhebung der Eigentums Grenzen und die Überführung in größere Parzellen, die im Baurecht auf Zeit an eine Vielzahl von Nutzern überschrieben werden. Dabei sollen die selbstregulativen Kräfte dafür sorgen, dass sich ein Gleichgewicht von Privatheit und Kollektivität einstellt. Das war offensichtlich bei früheren Gemeinschaften Standard, mit allen Problemen, die damit auch verbunden waren. Heute müssten wir dieses Gleichgewicht wieder herbeizaubern. Aber das könnte durchaus eine Option sein, vor allem vor dem Hintergrund der sich auflösenden Wohlfahrtsgesellschaft, infolge dessen eine Rückwendung auf die eigenen, kleinmaßstäblichen Ressourcen angezeigt ist.

Um es auf einen kurzen Nenner zu bringen: Die Problematik der extensiven Siedlungsentwicklung durch Einzelhausbebauungen ist keine Frage der Bebauungstypologie oder der damit inkludierten Wohnformen, sondern eine Frage der großräumigen Siedlungsentwicklung und Siedlungssteuerung und vor allem eines eleganten, elastischen Umgangs mit dem Vorhandenen. Solche Fragen müssen auf komplexen, in die Zukunft gerichteten Vergleichsmodellen von weichen und harten Szenarien aufbauen. Es ist mit anderen Worten zum Beispiel überhaupt nicht ausgemacht, dass ein vertikal begrüntes Hochhaus ökologisch besser abschneidet als ein horizontal ausgebreitetes Viertel von Einzelhäusern mit intensiv genutzten Gärten. Es ist auch nicht ausgemacht, ob, wenn wir einige historische Modellsiedlungen, wie zum Beispiel die Krakauer Vorstadt in Ljubljana, viele burgenländische und niederösterreichische Angerdörfer oder schweizerische und deutsche Kleinstädte und so weiter und so fort heranziehen, wir darin nicht viel eher Vorbilder verdichteter Individualbebauungen sehen als Chimären eigensinniger Bodennutzung, die es natürlich auch gab und noch gibt.

Gerade im heterogenen Kontext von älteren Dorfkernen, ländlichen Industrieanlagen und eher peripheren Einfamilienhausgebieten lassen sich neuartige Nutzungsmodelle, zum Beispiel die Kombination von preiswertem Wohneigentum und zumietbaren Räumen für besondere Aktivitäten entwickeln. In diesem Zusammenhang wird teilweise Selbstversorgung als neuerliche Komponente zukünftigen Lebensverhaltens möglicherweise eine entscheidende Rolle spielen. Die um das Jahr 2000 geborene Generation jedenfalls ist diesbezüglich ausgesprochen motiviert, so sehr, dass sie zugunsten von Kleintierhaltung und Gemüseaufzucht lieber auf politisches Engagement verzichtet, vor allem wenn es um die politische Nomenklatura geht.

Die fortschreitende gesellschaftliche Individualisierung muss aber nicht unbedingt für eine Individualisierung der Wohnformen in Form von Einzelhäusern sprechen. Es ist ja gerade ein Spezifikum großstädtischer Lebensweise, dass Anonymität mit Individualität einhergeht, genauso wie Offenheit mit Kollektivität oder Kooperation. Ein Siedlungsverband von dicht nebeneinanderstehenden Einzelhäusern fordert vermutlich mehr Kollektivsinn heraus als eine in viele Wohneinheiten unterteilte Großsiedlung. Dies liegt auch daran, dass die Freiräume in hochverdichteten Einzelhausbebauungen wesentlich höherer sozialer Kontrolle ausgesetzt sind als die anonymen Erschließungskorridore und die überdimensionierten Freiräume in Großsiedlungen.

Zusammenfassend lässt sich postulieren, dass Einzelhäuser als Bebauungsform, also im Siedlungsverband, durchaus ein Zukunftspotenzial haben, sofern – wie oben geschildert – einzelne wesentliche, traditionell tief verankerte Parameter umgeschrieben werden können. Dazu sollte insbesondere der Besitz das Eigentum ersetzen und das Parzellierungsdiktat aufgehoben werden.

