

# Eigenheimqualitäten in der Stadt



WEEBER+PARTNER  
Institut für Stadtplanung und Sozialforschung  
Stuttgart Berlin 2004

# Eigenheimqualitäten in der Stadt

- Kurzbericht -

**WEEBER+PARTNER**

Institut für Stadtplanung und Sozialforschung  
- Planung und Forschung im Bauwesen und Städtebau -  
Mühlrain 9 70180 Stuttgart  
Emser Straße 18 10719 Berlin  
2004

Bearbeitet von

Dr.-Ing. Hannes Weeber  
Dr. Rotraut Weeber  
Dipl.-Ing. Antje Fritz  
Dipl.-Ing. Axel Dörrie

Der Kurzbericht basiert auf der vom  
Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen,  
vertreten durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn,  
geförderten Forschungsarbeit.  
Verantwortlich für den Inhalt sind die Verfasser.

## Kurzbericht

### Eigenheimqualitäten in der Stadt



#### Familienwohnungen in der Stadt: Mehr Verzicht als Vorteile? Oder einfach Mangelware?

Die allermeisten Menschen wollen im Eigenheim auf dem Land leben, heißt es immer; aber meint das tatsächlich auf dem Land oder vor allem im Eigenheim? Die Qualitäten des Wohnens im eigenen Heim mit denen des Lebens in der Stadt, mit kurzen Wegen zu vielfältigen Versorgungs-, Kultur- und Bildungsangeboten und Arbeitsplätzen zu verbinden, erscheint oft als so unvereinbar, wie es Tucholsky satirisch überspitzt darstellt. Aber Wohnen in der Stadt wird nicht nur von vielen Menschen gewünscht, es ist auch ein öffentliches Interesse – um weiteren Landverbrauch einzudämmen und weiteren Fortzug, gerade von Familien und Angehörigen der Mittelschicht, aus den Innenstädten zu bremsen.

Welche Möglichkeiten gibt es für attraktives und zugleich erschwingliches Wohnen in der Stadt, welche Qualitäten sind für innerstädtisches, verdichtetes Wohnen erreichbar und welche Kosten sind damit verbunden? Dies waren die zentralen Fragestellungen unserer Untersuchung "Eigenheimqualitäten in der Stadt". Als Eigenheimqualitäten verstehen wir Eigenheim ähnliche Eigenschaften wie geschützte Privatheit, Überschaubarkeit, Distanz zu Nachbarn, Entscheidungsfreiheit, Qualität von Freiräumen und der Wohnung selbst sowie das Umfeld. Entstanden ist ein Arbeitsbuch, das mit seiner ausführlichen und kritischen Auseinandersetzung mit beispielhaften Lösungen auch aus Sicht der Käufer, Mieter, Bauherren und Architekten zu einer Qualitätsoffensive beitragen möchte. Denn diese braucht der innerstädtische Wohnungsbau, wenn er zukunftsfähig sein soll. Es geht vor allem darum, wie mehr Wahlfreiheit geschaffen werden kann, und dies zugunsten städtischer Quartiere und Bauformen.

Vorgestellt und diskutiert werden 25 Wohnhäuser, die in den letzten Jahren gebaut wurden und auch als beispielhaft für individuelles Wohnen in der Stadt gelten können – zumindest in Teilaspekten. Lernen und kritisches Überprüfen von gut gemachten, engagiert geplanten Beispielen führt am ehesten weiter, um die Möglichkeiten und Grenzen im innerstädtischen Wohnungsbau – mit Eigenheimqualitäten – auszuloten. Um die Entscheidungssituationen und -Gründe der Wohnungssuchenden genauer zu kennenzulernen, haben wir nicht nur die Häuser selbst intensiv untersucht und dokumentiert, sondern auch Bewohnerinnen und Bewohnern, Bauherren und Architekten ausführlich befragt. Als Vergleichsgruppe haben wir 15 junge Familien interviewt, die in den nächsten Jahren eine Wohnung suchen: Sie sind die eigentliche Zielgruppe bei der Frage "Worauf kommt es an?" und auch bei der Werbung für familiengerechte Wohnangebote in der Stadt, sobald sie einmal geschaffen sind.

#### Probleme der Familien

Für Familien mit nicht sehr hohem Einkommen und Vermögen sind stadtnahe Einfamilienhäuser meist unerschwinglich. Wenn sie dadurch in die Lage kommen, zwischen einem Einfamilienhaus auf dem Land und einer Wohnung in der Stadt zu wählen, sehen sie sich vor schwierige Abwägungen gestellt. Das vielfältige Stadt-Land- oder Land-Stadt-Gefälle der Qualitäten von Wohnungen und Wohnsituationen sorgt für manche Unzuträglichkeiten oder erzwingt Kompromisse beim Familienleben.

#### Aufgaben der Bauherren und Architekten

Es sind bereits verschiedene Wohnungs- und Gebäudetypen entwickelt worden, die solche Kriterien erfüllen können. Sie haben verschiedene anschauliche oder auch vor allem klangvolle Bezeichnungen erhalten: Stadthaus, Stadtvilla, Städtisches Reihenhäuser, Haus im Haus, Loft, Penthouse ...



Ausschnitt des 1. Städtebaulichen Konzepts von Prof. Bernd Albers  
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, 2003, S. 18

Die Eignung dieser Wohnungs- und Gebäudetypen für die innerstädtischen Standorte besteht darin, dass sie mit relativ hoher Dichte realisiert werden, beim Bauen im Bestand in das städtebauliche Gefüge passen und auch in stark nutzungsgemischten und bereits weit gehend verdichteten Gebieten ein gutes Stadtbild schaffen.

### Eigenheim im Städtebau

Kleinteilige, individuell bebaubare Parzellen auszuweisen und damit das individuelle Bauen in städtischem Zusammenhang zu fördern, ist immer mehr wesentlicher Bestandteil der Planungsphilosophie und der Instrumente bei der Entwicklung von neuen Stadtquartieren.

Ziel ist es, eine möglichst große Vielfalt der Strukturen zu ermöglichen - sowohl in Bezug auf die Nutzungen als auch hinsichtlich der Nutzer und Bauherren selbst. Unterschiedliche Beispiele sind dazu in den vergangenen Jahren unter anderem in Freiburg und in Tübingen realisiert worden. In Tübingen wurde dies zudem eng verknüpft mit einer konsequenten Nutzungsmischung.

Anderorts geht es um die Wiedergewinnung des historischen Stadtgrundrisses. Aktuelle Planungsansätze aus Berlin und Kassel verfolgen das Leitbild der "kritischen Rekonstruktion".

Neben den verschiedenen Bauträgern spielen bei der Gebietsentwicklung auch neue Arten von Bauherren eine wesentliche Rolle, vor allem Baugemeinschaften, die mittleren Einkommensgruppen vielfach erst das individuelle Bauen durch eine hohe Wirtschaftlichkeit ermöglichen.

Mit veränderten Bau- und Planungsprinzipien und einer veränderten Bauherren- und Investorenstruktur verändern sich zunehmend auch die Planungsverfahren. In Ostfildern beispielsweise wird für den Scharnhäuser Park das Planungsrecht auf der Grundlage in einem Gestaltungsbeirat abgestimmter Bauprojekte entwickelt.

### Drei Gebäudegrundtypen

Die vorgestellten Beispiele sind nach den drei Gebäudegrundtypen geordnet: Stadthaus für eine Familie, Haus im Haus und Geschosswohnungsbau.

*Beispiele zu den drei Gebäudegrundtypen:*



Wohnhaus für eine Familie  
Köln  
Architekt: Scheuring+Partner  
Foto: Lucas Roth



Lärmschutzbebauung Waldkri-  
burg  
Architekt: Prof. A. Meck  
Foto: Weeber+Partner



Wohnanlage Hamburg Ro-  
therbaum  
Architekt: Atelier 5  
Foto: Weeber+Partner

Kleiner Hausgarten im vierten Obergeschoss  
 Haus Loretto, Tübingen Südstadt (2000)  
 Architekt: Architektur- und Planungsgruppe Intlekofer, Tübingen  
 Foto aus: Stern 15/2002



### *Stadthaus für eine Familie*

Bei den Befragten in den Stadthäusern haben Lage, Charakter des Quartiers und Haustyp den Ausschlag gegeben. Besonders die Bewohner der Reihenhäuser haben ihre Wahl wegen des Haustyps getroffen. Alleine auf einer Parzelle zu wohnen, selber darüber bestimmen zu können, weniger Rücksicht nehmen zu müssen, spielen dabei eine große Rolle.

Stadthäuser für eine Familie sind bei den Beispielen große Häuser für anspruchsvolle Bewohner oft auf kleinen und schmalen Grundstücken. Das Wohnen verteilt sich auf drei bis vier Ebenen; geschätzt werden dabei Distanz, Rückzugsmöglichkeiten und das Gefühl von Geräumigkeit. Es ist aber auch problematisch und nicht jedermanns Sache: das viele Treppensteigen ist für die Hauswirtschaft oft lästig, für kleine Kinder problematisch, im Alter beschwerlich.

Die Häuser sind oft teilbar geplant oder es ist eine separate Nutzung der Erd- bzw. Sockelgeschosse vorgesehen. Balkone und Dachterrassen mit viel Privatheit sind bei diesen Bauformen die Hauptfreibereiche, der Garten spielt oft nur eine untergeordnete Rolle. Bei den Freibereichen, die ihn ersetzen, darf nicht gespart werden, wenn das Stadthaus Qualitäten wie im Eigenheim haben soll. Eine Dachterrasse zu haben und ihre besonderen Qualitäten schätzen zu lernen und das, wenn unten gewohnt wird, ist oftmals gewöhnungsbedürftig.

Bei Reihenhäusern wird die Bebauung oft als sehr dicht empfunden und zu wenig individuell – eine einheitliche, eher monoton wirkende Bauweise schreckt ab.

### *Haus im Haus*

Für die Bewohner im Typ Haus im Haus hatte der Preis ein größeres Gewicht. Dieser Typ wird gerade von Familien mit Kindern sehr gefragt.

Der Grundtyp sind Zweier-Hausgemeinschaften in gestapelten Maisonettes, die auch vervielfacht und kombiniert werden können. Dass Häuser in den Häusern stecken eröffnet sich nicht auf den ersten Blick. Sie zeigen sich von außen eher als kleine Mehrfamilienhäuser oder Wohnanlagen für Familien. Der Typ Haus im Haus bietet begrenzte Möglichkeiten deutlicher Separierung – es gibt mehr Nähe unter den Nachbarn, das Miteinander wird aber auch geschätzt. Diesen Typ prägt ein Spiel von Privatheit und Gemeinschaftlichem.

Der eigene – meist von außen sichtbare – Eingang und vielfältige Erschließungsformen (Innentreppe, Außentreppe, Laubengang) gehören zu den Merkmalen des Typs. Laubengänge werden von den Bewohnern überwiegend als Verzicht auf Distanz und Eigenständigkeit angesehen – ein Kompromiss, der im Hinblick auf den Preis in Kauf genommen wird. Ähnliches gilt für Außentritten.

Durch die Lage der Freibereiche ergibt sich die Aufteilung der Geschosse: Die unteren Wohnungen sind klassisch zониert mit Wohnen, Küche und so weiter im Erdgeschoss, den Individualräumen im Obergeschoss. Die oberen Wohnungen sind teilweise umgekehrt organisiert. Das Wohnen im Obergeschoss erweitert sich ins Freie auf die anschließende Dachterrasse oder den Balkon.

Der Typ Haus im Haus ermöglicht, den Wunsch nach individuellem Wohnen und Bezahlbarkeit in Einklang zu bringen und eignet sich für Baugemeinschaften.

### *Neues Wohnen auf der Etage*

Viele Menschen verbinden mit Geschosswohnungen lange Gebäudezeilen oder große Wohnblöcke. Es haftet ihnen zum Teil ein schlechtes Image an, wenn es mit "Massenwohnen", sozialen Problemgebieten, Anonymität und Eintönigkeit verbunden wird. Doch geräumige Wohnungen auf der Etage





Wohnen am Innenhafen in Duisburg (1998)  
Architekt: Auer+Weber+Partner, Stuttgart  
Foto: Friedhelm Krischer, Duisburg

mit attraktiven Freibereichen sind heute eine gute Alternative zum Haus auf der eigenen Parzelle besonders in innerstädtischen Lagen. Dementsprechend gut werden sie von den Bewohnern bewertet.

Beim Wohnen auf der Etage steht die Qualität der Wohnung selbst an erster Stelle. Diese Bewohner suchten zuerst nach der für sie optimalen Wohnung, möglichst in zentraler Lage und am liebsten auch mit besonderen Lagequalitäten wie zum Beispiel Wohnen am Wasser oder umgeben von Grün. Mit spezifischen Konzepten kann der Wohnungsmarkt im Bereich Geschosswohnungen dem Wunsch nach sehr individuellem Wohnen nachkommen.

Überschaubare, gut gegliederte Einheiten in maßvoller Dichte mit maximal fünf Geschossen und ein bis zwei Einheiten pro Etage sprechen die Bewohner an. Gefragt sind also kleine Eigentümergemeinschaften. Ein einzigartiges und unverwechselbares Äußeres kann dem Geschosswohnungsbau zu einem besseren Image - weg vom Massenwohnen - verhelfen. Die Vielfalt an Wohnungsgrößen und -typen, flexible Grundstrukturen für verschiedene Lebens- und Haushaltsformen sind das Potenzial. Eine gute und hochwertige Ausstattung, natürlich belüftete und belichtete Nassräume gehören zum Standard bzw. sind wichtige Entscheidungskriterien. Hohe Raumhöhen, großzügige und gut abgeschirmte private Freibereiche und anspruchsvolle Gemeinschaftsflächen machen Etagenwohnungen attraktiv. Kriterien wie Loft, Low Budget, Umnutzung denkmalgeschützter Gebäude sprechen Liebhaber für das Wohnen auf der Etage an.

### Was ist gefragt?

Die Befragung der Bewohner zeigt, dass sich generelle Qualitäten und Bewertungen feststellen lassen, die sich auf Standort und Quartier beziehen sowie auf die Wohnung selbst. Darüber hinaus gibt es

Nischen für besondere Zielgruppen, die ein Potenzial für das innerstädtische Wohnen darstellen.

### Standort und Quartier

#### *Die Lage in der Stadt gibt häufig den Ausschlag*

Ein großer Wunsch ist, zentral zu wohnen und dort die passende Wohnung zu finden. Beim Haustyp sind die befragten Bewohner am wenigsten festgelegt. Auch der Preis gibt oft nicht den primären Ausschlag für die konkrete Wahl. Mit dem Charakter des Quartiers und dem Wohnumfeld können sich die Menschen eher arrangieren, wenn Lage und Wohnung stimmen.

Zentral schließt auch gut erschlossene Standorte in Stadtteilen ein. Das kann innerstädtisch sein, Wohnen gemischt mit Arbeiten und Geschäften, oder am Stadtrand liegen. Gesucht sind nutzungs-gemischte, lebendige Quartiere mit guter Infrastruktur, gleichzeitig aber auch Ruhe beim Wohnen.

#### *Standortqualitäten als Guthaben für Wohnungen hoher Qualität*

Deutlich wird, wie stark die Standortgunst von Stadtnähe, Zentralität und gleichzeitig der Nähe von öffentlichen Grünräumen bestimmt ist. Die Schaffung und Aufwertung solcher herausragender Lagen tragen zweifellos dazu bei, das Wohnen in der Stadt sehr attraktiv zu machen – zum Beispiel Lagen am Wasser oder bei einem Stadtpark, Wald, Grüngürtel oder bei Weinbergen. Standortqualitäten können durch das eigene Verhalten wenig beeinflusst werden, sie sind ein Guthaben oder Risiko für Wohnungen hoher Qualität.

Wenn sich die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt entspannt, die Wahlmöglichkeiten für die Kunden steigen, erhöhen sich die Anforderungen an das Wohnumfeld.

Rotes Haus, Hamburg Groß Flottbek (1999)  
Architekt: Loosen, Rüschoff+Winkler, Hamburg  
Foto: Weeber+Partner



### *Intakte, angenehme Quartiere mit Grün*

Gesucht sind mehrheitlich sozial intakte, angenehme Wohnquartiere mit Grün. Eine gute, funktionierende Nachbarschaft hat besonders in dichteren Bauformen mit überwiegend Familien eine größere Bedeutung. Die Gestaltung des öffentlichen Raums trägt zu Qualität und Image des Quartiers entscheidend bei.

### *Kinderfreundliches und sicheres Wohnumfeld*

Kinder brauchen ausreichend Bewegungsraum als Ausgleich zu den begrenzten privaten Freibereichen. Sie sollen sich frei und ohne Gefahr im unmittelbaren Wohnumfeld aufhalten können, Anregungen und Möglichkeiten zur Entfaltung bekommen. Dazu gehört auch die Freiheit zu lärmern, ohne dass ständig Konflikte entstehen. Andererseits gewinnt Ruhe beim Wohnen zunehmend an Bedeutung. Dieser Konflikt ist ein Problem innerstädtischen Wohnens besonders in Quartieren, in denen überwiegend gewohnt wird.

### *Kleine Hausgemeinschaft und unverwechselbare Adresse*

Auch aus dem Charakter der Bebauung wird auf die Adresse und die Qualitäten des Zusammenlebens geschlossen. Kleinere, überschaubare Einheiten sind weniger anonym und es entstehen weniger Reibungspunkte im Zusammenleben der Bewohner. Die Aufgliederung in kleinere Abschnitte bietet eine größere Vielfalt im Erscheinungsbild und den Eindruck von mehr Individualität – Eigenschaften, die erwartet und geschätzt werden.

Tendenziell liefern entsprechende Objekte bei der Vermarktung besser als die großen seriellen Wohnanlagen mit Reihenhäusern oder Maisonnette-Wohnungen. Dies bestätigt alle Planungsansätze, die auf eine kleinteiligere Parzellenstruktur abheben, auch zur Zusammenführung von Baugemein-

schaften aktive Hilfestellungen leisten und den Wünschen von Investoren nach all zu großflächigen Baufeldern keinen Vorschub leisten.

### *Dichte als Preis für zentrales Wohnen*

Eine hohe Dichte wird vielfach als ökologisch und urban geradezu idealisiert. Doch dies ist im Übermaß problematisch, denn für viele ist die Dichte der Preis für das zentrale Wohnen. Sie nehmen sie in Kauf, aber sie hätten lieber mehr Platz auf dem Grundstück. Viele Bewohner bemängeln die Enge im Wohngebiet und die damit häufig eingeschränkte Privatheit. Eine ausreichende Distanz zu den Nachbarn ist notwendig. Städtisch geprägte, verdichtete Bauformen machen das Eigenheim in zentralen Lagen für viele aber auch erst bezahlbar.

### *Parkierung oft ein Manko*

Gute Parkierungskonzepte sind beim innerstädtischen Wohnen ein nicht zu unterschätzender Faktor für funktionierende und attraktive Quartiere. Ein bequemer Autoeinstellplatz – möglichst auf dem eigenen Grundstück – ist für viele ein wichtiges Kriterium beim Kauf eines Eigenheims. Auch ein zentraler Wohnstandort veranlasst kaum eine Familie zum Verzicht auf den Kfz-Besitz – vielleicht zum Verzicht auf den Zweitwagen –, wahrscheinlich wird das Auto aber weniger genutzt. Für viele ist dies ein Pluspunkt gegenüber dem Wohnen im Einfamilienhaus auf dem Land.

Die Parkierung ist auch regelmäßig dort, wo sie im Interesse öffentlicher und sicherer Freiräume und des Nahverkehrs sehr knapp bemessen oder mit größeren Distanzen angeordnet ist, ein besonderer Kritikpunkt. Bei den autofrei oder -arm geplanten und propagierten Quartieren haben dies die Käufer und Mieter vorher gewusst, sie profitieren auch von den damit geschaffenen Qualitäten. Gleichwohl bleibt dies kontrovers.



## Haus und Wohnung selbst

Am meisten motivieren Käufer, Mieter und Wohnungsinteressierte zunächst die atmosphärischen Aspekte der Wohnung – das, was man in unmöbliertem und ungenutztem Zustand schon sehen kann, sofern man Gelegenheit dazu hat: gut proportionierte und möblierbare Zimmer, helle Räume, der Bezug nach außen und die Ausstattung. Letzteres wird oft auch an hochwertigen Materialien und guter Gestaltung festgemacht.

Auf was kommt es bei Haus und Wohnung besonders an, damit auch beim innerstädtischen Wohnen Eigenheim ähnliche Qualitäten erreicht werden? Die Liste der erwarteten Qualitäten ist beeindruckend:

- Spielräume bei der Nutzung innerhalb der Wohnung – Flexibilität auch für unterschiedliche Haushalts- und Familienformen.
- Wünsche nach Geräumigkeit sind ausgeprägt dazu eine offene und lichte Wohnatmosphäre – nicht eingengt und eingeschränkt zu sein, entspricht dem Lebensgefühl vieler.
- Das "grüne Zimmer" und der Kontakt nach außen – private Freibereiche, sightgeschützt und möglichst intim.
- Ausreichend gut nutzbarer Stauraum, ein zusätzliches Zimmer zur multifunktionalen Nutzung – Qualitäten, die später beim Gebrauch wichtig sind.
- Ansprüche an möglichst störungsfreie Privatheit sind hoch – Schallschutz bleibt ein kritisches Thema, das mehr Berücksichtigung erfordert.
- Wachsende qualitative Ansprüche bei der Ausstattung – Einflussmöglichkeiten bei Standard und Preis.
- Planungsbeteiligung: Mitwirkungs- und Wahlmöglichkeiten – eine Chance nicht nur für besonders Engagierte, zunehmend auch bei von Bauträgern seriell geplanten Objekten gefragt.

Zwei Preisknüller:

Links: Reihenhuckepackhäuser, Stuttgart (1998)  
Architekt und Foto: Kottkamp&Schneider, Stuttgart

Mitte und rechts: Öko-Sparregal mit Haupttreppe aus einem Gerüstsystem, Tübingen (1999)  
Architekt: Rolf Malessa Architekten BDA, Tübingen  
Fotos: Weeber+Partner, Rolf Malessa

Die Betrachtung der häufig wichtigen Aspekte darf nicht die Vielfalt individueller Gewichtungen verdecken. Manchmal sind es ganz spezielle Eigenschaften, auf die die Interessenten Wert legen und die sie überzeugen, wie zum Beispiel autofreie Quartiere, energiesparende Bauweise, kostengünstiges Bauen, Baugemeinschaftsprojekte, Anpassungsfähigkeit / Veränderbarkeit der Wohnung, urbanes Leben, spezifische Konzepte wie beispielsweise Low Budget oder umgenutzte denkmalgeschützte Gebäude, besonderes Design oder Ästhetik.

## Kosten und Wirkungen

Die untersuchten Stadthäuser für Familien wurden wegen ihrer besonderen Qualität ausgesucht; sie liegen nicht überwiegend – wie vielleicht erwartet – im obersten Preissegment. Baukosten und Gesamtkosten streuen bei allen Haustypen stark, abhängig davon, welches Gewicht bei der Konzeption dem Faktor Preis beigemessen wurde gegenüber dem Ausbaustandard, dabei auch Tiefgarage und Aufzug. In jeder Gruppe der Haustypen gibt es ausgesprochene Preisknüller.

### *Mehrkosten beim innerstädtischen Wohnen?*

Ist das Wohnen in der Stadt tatsächlich teurer im Vergleich zum Wohnen im Umland? Oder gleichen sich die Mehrkosten für das Grundstück durch Ersparnisse bei den Mobilitätskosten aus? Eine Modellrechnung belegt, dass die Befragten mit ihrer positiven Einschätzung der gesamten Kostenbilanz im Prinzip Recht haben, der Vorteil aber durch die Entfernungspauschale bei der Steuer nivelliert wird beziehungsweise nicht mehr zur Geltung kommt.



Stadtvilla an der Fulda, Kassel (1998)  
 Architekt: Prof. Penkhues  
 Foto: Penkhues Architekten



Im Vergleich zum Einfamilienhaus auf dem Land schätzen die Bewohner beim innerstädtischen Wohnen sehr viel kürzere Wege zur Arbeit, die Kinder können sich selbständiger bewegen und müssen nicht so viel hin und her gefahren werden. Dadurch wird auch nicht so viel Zeit im Auto oder Bus "verschwendet". Außerdem sieht man eine Kostenersparnis bei kürzeren Fahrten zum Arbeitsplatz oder zur Schule oder dadurch, dass kein zweites Auto notwendig ist. In der Stadt kann darauf verzichtet werden, ohne dabei Flexibilität zu verlieren.

Der geringere Zeitaufwand, der für die täglichen Fahrten zwischen Wohnung und Arbeitsplatz sowie das Hin- und Herfahren der Kinder anfällt, beträgt bei der Beispielrechnung für einen Erwachsenen im Jahr zwischen 212,5 Stunden (Vergleich zum Umland teuer) und 347,5 Stunden (Umland günstig) oder anschaulicher: 26 bis 43 Urlaubstage. Diese

Zeitersparnis bedeutet ein Zugewinn an Lebensqualität – mehr Zeit für die Familie, für soziale Kontakte, für Freizeitaktivitäten usw..

Die zukünftige Entwicklung der ökonomischen Faktoren wird eine große Rolle für die Konkurrenzfähigkeit des innerstädtischen Wohnens spielen.

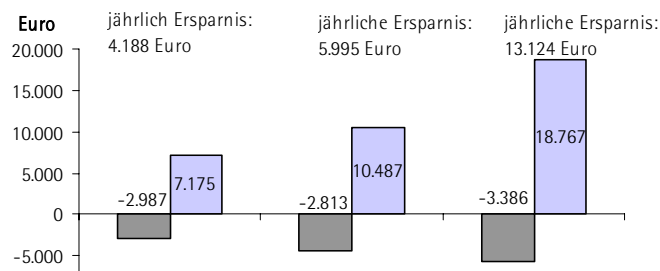
Dabei würden die Mobilitätskosten den gewichtigsten Beitrag leisten, wenn sie nicht durch die Entfernungspauschale weitgehend ausgeglichen werden, wie es heute der Fall ist.

An der Tagesordnung sind in ihren Wirkungen sich gegenseitig aufhebende doppelte Subventionen. In der Stadt werden die Grundstückspreise für den Bau von Familieneigenheimen verbilligt, das Wohnen im Umland wird durch die Entfernungspauschale erleichtert.

Grafiken: Weeber+Partner, 2004

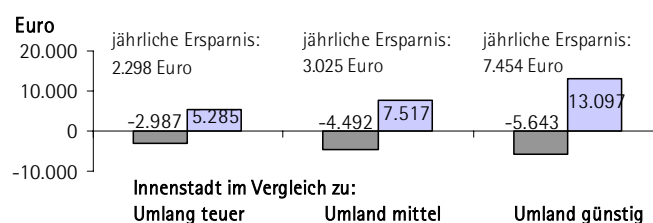
**Mehrkosten zur Finanzierung des teureren innerstädtischen Grundstücks und gesparte Mobilitätskosten pro Jahr ohne Entfernungspauschale**

(Grundstücksgröße: 200 m<sup>2</sup>, Umland: 2 Autos, Innenstadt: 1 Auto)



**Mehrkosten zur Finanzierung des teureren innerstädtischen Grundstücks und gesparte Mobilitätskosten pro Jahr mit Entfernungspauschale**

(Grundstücksgröße: 200 m<sup>2</sup>, Umland: 2 Autos, Innenstadt: 1 Auto)



■ Finanzierungsaufwand der Grundstücksmehrkosten □ Ersparnis bei den Mobilitätskosten



Bauhaus-Lofts, Nürnberg (2002)  
Architekt: ATT Architekten, Nürnberg  
Foto: Weeber+Partner

### *Gewinn für die Innenentwicklung der Städte*

Die Hälfte (47%) der Befragten hat vorher nicht in der Stadt gewohnt – ein Zugewinn für die angestrebte Innenentwicklung der Städte. Für die andere Hälfte ist das Wohnen in der Stadt nicht neu. Sie schätzen das Wohnen in zentraler Lage. Die Objekte haben den Wohnwünschen und Bedingungen der Befragten entsprochen, konnten sie also weiterhin an die Stadt binden. Nicht zuletzt spielt die verbreitete Standorttreue eine Rolle. Wohngebiete sollten deshalb ein breites Wohnungsangebot bieten können, damit Bewohner, die sich verändern möchten, bleiben können.

### *Zukunftsperspektive beim Haustyp*

Für fast die Hälfte ist der jetzige Haustyp eine Perspektive auf Dauer. Sie bleiben in der Stadt wohnen. Diejenigen, die nicht auf Dauer die ideale Wohnung gefunden haben, haben folgende Argumente:

- andere Bedürfnisse im Alter (Wohnungsgröße, keine Treppen, ruhigere Umgebung)
- langfristig gewünscht: (freistehendes) Eigenheim mit Garten
- langfristig gewünscht: mehr Platz und Zimmer, großzügiger, erhoffter Standardzuwachs
- langfristig gewünscht: Altbau, besondere Konzepte.

### *Standort und Haustyp passend zum Lebensstil und zur Lebenssituation*

Das Einfamilienhaus auf dem Land war für viele Befragte in ihrer momentanen Lebenssituation keine Alternative. Viele sind überzeugte Stadtliebhaber, die das urbane Leben "mitten drin" und die Annehmlichkeiten guter Verkehrsanbindung und Versorgung schätzen und gewohnt sind. Sehr häufig passt das Wohnen in der Stadt einfach besser zur Lebenssituation, unabhängig von örtlichen Bindungen, Lebensgewohnheiten und Träumen. Bei Be-

rufstätigkeit beider Partner ist zum Beispiel mehr Nähe zwischen Wohnen und Arbeiten praktisch und der Zeitgewinn wird für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf gebraucht.

### **Familienwohnen in der Stadt: mehr Verzicht als Vorteile? Oder einfach Mangelware?**

Sicher ist, dass gute Wohnungen und Wohnlagen für Familien in der Stadt Mangelware sind. Die vorgestellten Beispiele und viele ähnliche Projekte tragen dazu bei, den Mangel zu verringern.

Mit dem Bauen und Wohnen in der Stadt werden bewusst auch Kompromisse bei den Eigenschaften eingegangen, die wir unter dem Stichwort "ähnlich dem Eigenheim" betrachtet haben. Kompromisse bei Einzelaspekten können Bestandteil des Optimums sein und sind somit kein Nachteil. Gleichwohl kann man sich nicht euphemistisch auf die ohnehin gegebene Attraktivität der europäischen Stadt mit ihrer Dichte und Vielfalt verlassen. Der Wunsch bleibt: weniger Rücksicht auf andere Bewohner nehmen zu müssen, sich selber mehr ausbreiten, mehr verfügen und gestalten zu können, durchaus auch gerne mit viel Kontakt zur Umgebung. Kritische und breitere Auseinandersetzungen nicht nur beim Wohnungsbau, sondern auch der Stadtentwicklungspolitik mit den Erwartungen und Trends beim Wohnen sind notwendig, damit nicht doch durch zu viel Verzicht die Innenentwicklung ins Hintertreffen gerät.

Diese Veröffentlichung zeigt ihren Stand auf und stellt neue Möglichkeiten und Notwendigkeiten zur Diskussion. Die Untersuchungsergebnisse können sowohl Know-How als auch Akzeptanz schaffen für die Herausforderung, Eigenheim-Qualitäten auch in mehrgeschossigen und verdichteten Anlagen zu realisieren. Durch sorgfältige Recherche, Darstellung und Erörterung der Möglichkeiten wird belegt, dass viele wichtige Ziele tatsächlich erreicht werden können.

Zitierweise:

Weeber+Partner: "Eigenheimqualitäten in der Stadt", Kurzbericht zum Forschungsvorhaben, Stuttgart 2004

---

Das Forschungsvorhaben "Eigenheimqualitäten in der Stadt" wurde vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen gefördert. Für den Inhalt sind allein die Verfasser verantwortlich.

Der Hauptbericht umfasst etwa 180 Seiten.

**Inhalt:**

- Eigenheim im Städtebau: Ansätze beim Bauen ganzer Siedlungen oder Quartiere, die wesentlich dazu beitragen, dass interessanter Wohnungsbau mit Eigenheim ähnlichen Qualitäten entsteht.
- Dokumentation und Diskussion von 25 guten Beispielen, geordnet nach drei Gebäudegrundtypen: Stadthaus für eine Familie, Haus im Haus, Neues Wohnen auf der Etage.
- Was sind Eigenheim ähnliche Qualitäten? Kriterien und Bewertungen zu bestimmten Aspekten: Lage und Wohnumfeld, Baustrukturen, Parkierung, Bereiche und Details der Wohnung selbst, Planungsbeteiligung und Kosten.
- Was sind die Wirkungen ?

## **WEEBER+PARTNER**

### **Institut für Stadtplanung und Sozialforschung**

Das Institut ist seit 1969 in Stuttgart, seit 1991 auch in Berlin ansässig, verbindet die Disziplinen Architektur, Stadtplanung und Sozialwissenschaften in Praxis und Forschung.

