

100 Jahre



Zukunft

Jubiläumszeitung

Wohnen	3	Machbarschaftsprojekte	20
Bestand	7	Grünraum	21
Mobilität	11	Smart Innovation	26
Soziale Verantwortung	15	Aus aller Welt	28



Liebe Leser:innen

Wer baut, blickt immer von der Gegenwart in eine bessere Zukunft – und will mit neuen Bauwerken dazu einen Beitrag leisten. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) macht das nun schon seit 100 Jahren. Anlässlich dieses Jubiläums wollen wir in die Zukunft schauen: Welche Fragen sind für die Architektur der Zukunft wichtig?

Orientierung geben uns dabei die drei Säulen der Nachhaltigkeit. Architektur soll ökologisch, ökonomisch und sozial sein. Diese drei Säulen haben wir für Sie neu interpretiert. Expert:innen aus Architektur und Stadtforschung reflektieren, welche Form von Architektur und Bauwesen für die Zukunft aus ökologischer Perspektive wünschenswert ist. Was davon bereits heute technisch und ökonomisch möglich ist und deshalb von der NHW in aktuellen Projekten umgesetzt wird, berichten Mitarbeiter:innen der NHW. Dabei geben sie auch einen Einblick in das Innenleben der NHW und erzählen, was sie sich von der Zukunft erhoffen. Doch am Ende ist nur das nachhaltig, was vor Ort funktioniert. Deshalb tauchen wir

mit Reportagen in die soziale Wirklichkeit von ausgewählten Siedlungen der NHW ein.

Es ist ein großes Anliegen der NHW, den eigenen Bestand beständig weiterzuentwickeln – am besten mit den Bewohner:innen gemeinsam. Schließlich sind sie Expert:innen für ihr Wohnumfeld und wissen manchmal am besten, wo es an was fehlt. Deshalb hat die NHW zu ihrem 100. Geburtstag den Wettbewerb »100 Machbarschaften« ausgelobt. Alle Bewohner:innen der NHW-Quartiere waren aufgefordert, große und kleine Verbesserungsvorschläge einzureichen. Wir stellen Ihnen einige besonders überzeugende Ideen vor und reflektieren, was die NHW aus diesem Wettbewerb gelernt hat.

Im Namen der ganzen Redaktion von »100 Jahre Zukunft – die Jubiläumszeitung der NHW« wünschen wir Ihnen eine anregende Lektüre und freuen uns mit Ihnen auf die nächsten 100 Jahre.

Herzlich,
Svetlana Pogoster und
Friedrich von Borries

Wohnen ist ein Grundbedürfnis



Der Immobilienökonom Thomas Hain, die Geographin Monika Fontaine-Kretschmer und der Jurist Constantin Westphal sind Geschäftsführer:innen der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW). Sie sprechen über Architektur, Nachhaltigkeit und Ökonomie – und darüber, wo das Wohnungsbauunternehmen in 100 Jahren stehen will.

B [Friedrich von Borries] *Die NHW zählt zu den zehn größten deutschen Wohnungsbauunternehmen. Für wen bauen Sie? Und wie reagieren Sie auf sich verändernde Lebensstile?*

H [Thomas Hain] Unsere Gründungsvoraussetzungen vor 100 Jahren waren die damals unwürdigen Wohnverhältnisse. Das ist unser Gen, und deshalb beschäftigt uns auch heute noch die Frage: »Wie können breite Schichten der Bevölkerung gut wohnen?« Und Wohnen ist nicht nur ein Dach über dem Kopf, sondern viel mehr, nämlich ein Zuhause.

W [Constantin Westphal] Unsere Aufgabe ist, Menschen in allen Lebenssituationen und in ihrem ganzen Lebenszyklus ein echtes Zuhause zu bieten. Unser Fundament ist unser Kernbestand. Und wir entwickeln uns weiter. Neben klassischen Wohnungen haben wir auch Mehrgenerationenhäuser mit großen Gemeinschaftsräumen. Oder inklusive Projekte, in denen beeinträchtigte mit anderen Menschen zusammenwohnen. Wir bauen Wohnheime für Studierende. Wir arbeiten mit dem Studentenwerk zusammen, aber auch mit der Caritas und der Lebenshilfe. Um den ganzen Lebenszyklus zu unterstützen, haben wir ein Wohn-Service-Team, das älteren Menschen beim Einkauf oder beim Arztbesuch hilft.

FK [Monika Fontaine-Kretschmer] Wenn wir bauen, ist es uns sehr wichtig, dass das Quartier funktioniert. Man sollte keine reinen Wohngebiete schaffen. Wir kümmern uns auch um die Gemeinbedarfseinrichtungen, Kita und Schule, die Grünflächen, den Nahversorger um die Ecke. Das sind die Orte, an denen man sich trifft. Wir beschäftigen uns aber auch mit Wohnen auf Zeit und erproben jetzt Micro Houses. Diese Immobilien sind gut ausgestattet, aber sie bieten kein dauerhaftes Wohnen, sondern richten sich an Menschen, die zum Beispiel eine Ausbildung oder eine Weiterbildung machen. Preislich bewegen wir uns da im unteren Mittelfeld. Das wird zwar kein nennenswertes Segment des großen Wohnungsunternehmens NHW werden, aber es gibt eben auch Menschen, für die sowas sinnvoll ist.

B *Im Bestand der NHW befinden sich einige Architekturdenkmalen. Wie wichtig ist Ihnen heute Architektur und Baukultur?*

FK Es gab Zeiten, da haben wir nur 100 Wohneinheiten im Jahr gebaut oder sogar weniger. Allein 2020 haben wir 750 Wohnungen fertiggestellt. Die müssen gute Ge-

brauchsarchitektur sein, in der die Menschen sich wohlfühlen. Und die Wohnung muss ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis haben, weil wir für bezahlbare Mieten stehen. Natürlich schauen wir, dass die Qualität stimmt und schreiben deshalb Architektenwettbewerbe aus, haben aber auch eine eigene Planungsabteilung. Aber wir wollen nicht mit jedem Viergeschossiger ein Architektur-Highlight platzieren. Wichtiger ist uns der Wohnwert. Wir versuchen zum Beispiel, viele Balkone und Loggien vorzusehen, die Fassaden in hochwertigen Materialien auszuführen und unsere Freiflächen attraktiv zu gestalten. Und das gelingt uns auch gut. Seit über 25 Jahren beteiligen wir uns am Tag der Architektur, und jedes Jahr werden unsere Gebäude nominiert. Wir sind sehr stolz auf das, was wir bauen.

H In Diskussionen um Architektur geht es oft um Fassade. Mir ist viel wichtiger, was für Räume wir schaffen. In unseren Siedlungen leben Menschen aus vielen Nationen und Ethnien friedlich miteinander – und das ist kein Zufall. Denn wir achten darauf, dass wir Räume anbieten, in denen Menschen sich begegnen können. Weil nur die Begegnung, das Gespräch miteinander, ein friedfertiges Zusammenleben über viele Jahre hinweg ermöglicht.

W Und das kriegen wir hin, weil es eine große Stärke des Unternehmens ist, die richtigen Hausgemeinschaften und Siedlungsgemeinschaften zusammenzusetzen, und zwar mit viel Fingerspitzengefühl. Zusätzlich schaffen wir Anreize, Triggerpunkte, damit gute Nachbarschaft entsteht. Wie zum Beispiel Mietercafés oder regelmäßige Kinderprogramme, bei denen sich ja auch die Eltern besser kennenlernen.

B *Die NHW will bis 2050 klimaneutral werden. Wie schafft man das?*

FK Das ist eine Mammutaufgabe, die einen langen Atem braucht. Und je länger wir warten, desto weniger Chancen und Möglichkeiten haben die Generationen, die nach uns kommen. Wir haben, glaube ich, die richtigen Schritte gemacht. Wir wissen inzwischen, welchen CO₂-Ausstoß der Gebäudebestand hat. Ohne diese Faktenlage können Sie nichts planen. Jetzt müssen wir die Gebäudehülle fit für die Zukunft machen. Unsere Klimastrategie deckt die 2050er-Zielsetzung ab. Nun müssen wir schauen, wie wir das entsprechend der neuen Vorgaben der Bundesregierung bereits bis 2045 umsetzen können. Im gleichen Schritt versuchen wir das mit neuen Technologien weiter zu optimieren. Wir überlegen zum Beispiel, wie wir regenerative Energie zum Standard machen. Zumindest da, wo es auch sinnvoll ist, nicht auf jedem Dach passt eine Solaranlage. Und wir beziehen Wasser als wichtige Ressource in unsere Überlegung mit ein. Regenwasser soll nicht immer nur in den Kanal abgeleitet, sondern für die Bewässerung unserer Außenanlagen

genutzt werden. Wir sind da ziemlich weit vorne und haben deshalb letztes Jahr für die Sanierung des Quartiers Melibocusstraße in der Adolf-Miersch-Siedlung in Frankfurt eine Anerkennung beim Bundespreis »Umwelt & Bauen« bekommen.

B *Zur Wohnungswirtschaft gehört auch das Ökonomische, und da hat die Branche ja nicht immer den besten Ruf...*

W Unser Ziel ist günstiger Wohnraum. Und wir schauen, was der Finanzierung von sehr vielen preiswerten Wohnungen dient. Für ein Penthouse mit tollem Ausblick ist ein hoher Mietpreis angemessen – der dann aber der Finanzierung einer gemischt genutzten Immobilie dient, damit im gleichen Objekt auch Wohnungen im unteren Preissegment angeboten werden können.

H In unserer 100-jährigen Geschichte haben wir nie nach Gewinnmaximierung gestrebt. Es funktioniert auch, wenn man mit ein bisschen weniger zufrieden ist. Diese sich an Gemeinnützigkeit orientierende Einstellung gibt es in der Wohnungswirtschaft seit vielen, vielen Jahrzehnten, und die wird es bei uns, den Genossenschaften und den kirchlichen Wohnungsunternehmen auch in Zukunft geben. Man kann Immobilien als Handelsware sehen und damit Geld verdienen wollen, und das ist auch legitim. Ich persönlich glaube aber, dass die Wohnungswirtschaft den gemeinnützigen Aspekt stärker hervorheben sollte. Ich glaube, die *Vonovias* und *Deutsche Wohnen* dieser Welt werden ein Rechtfertigungsproblem bekommen. Denn Wohnen ist ein Grundbedürfnis und deshalb keine gute Handelsware.

B *Diese Zeitung erscheint anlässlich des 100-jährigen Bestehens der NHW. Wenn wir 100 Jahre in die Zukunft schauen: Wo steht die NHW dann?*

H Wir werden in 100 Jahren sicherlich keine Wohnungsbestände auf dem Mars haben. Aber die Digitalisierung wird vieles erleichtern und selbstverständlich machen, was heute unmöglich erscheint. Und die Städte werden grüner werden. Als Jungendlicher habe ich mal eine Zukunftsvision des Architekten Friedensreich Hundertwasser gesehen, mit Kühen auf den Dächern und Bäumen an den Fassaden. Damals hat ihn jeder für völlig verrückt erklärt, heute können wir uns solche Visionen gut vorstellen. Und ich würde mir eine Stadt mit mehr Pflanzen und Tieren auch wünschen.

FK Ich glaube, dass es weiterhin private Rückzugsräume braucht, aber auch ein neues Miteinander geben wird. Die Stadt wird mehr öffentlichen Freiraum bieten, weil die Trennung zwischen Fahrrad, Auto und Bürgersteig aufgehoben sein und der zur Verfügung stehende Raum gemeinschaftlich genutzt werden wird. Die Nachbarschaft wird wieder wichtiger werden. Und vielleicht wird es eine stärkere Separierung zwischen Stadt und Land geben als wir uns das heute vorstellen können. Was aber nicht schlecht sein muss.

W In 100 Jahren ist die Zeit der *Business Districts* mit schicken Hochhäusern, die Dreiviertel ihrer Lebenszeit leer stehen, vorbei. Es werden nicht mehr 100.000 Leute morgens in die Stadt zur Arbeit fahren und abends wieder rauspendeln. Wir werden dezentraler und flexibler arbeiten – wie wir es in der Pandemie ja schon erprobt haben. Aber es wird auch weiterhin gewohnt werden. Auf jeden Fall wird es in 100 Jahren noch die NHW geben.



Dr. Friedrich von Borries ist Professor an der HFBK Hamburg. Er hat für die NHW diese Zeitung konzipiert.



Svetlana Pogoster leitete u.a. das Controlling der NHW und hat dabei immer auch die Nachhaltigkeit im Blick.

Contributors

Zu dieser Jubiläumszeitung haben viele Menschen beigetragen. Mitarbeiter:innen der NHW haben Einblick in ihren Arbeitsalltag gegeben, Bewohner:innen der Siedlungen ihre Türen geöffnet und externe Expert:innen ihr Wissen geteilt. Außerdem hat der Architekturjournalist **Christian Holl** sich für Sie in mehreren Siedlungen der NHW umgesehen, um dem dortigen Alltag auf die Spur zu kommen. Die Fotografin **Anna Tiessen** hat ihn begleitet und mit ihrem unbestech-

lichen Blick Stimmungen und Atmosphären eingefangen. Die Berliner Illustratorin **Elisabeth Moch** hat schon für die *New York Times* und andere internationale Magazine gezeichnet. Für die Jubiläumszeitung hat sie die Mitarbeiter:innen der NHW porträtiert. Last but not least: **Melanie Sattler**. Die gelernte Immobilienwirtin hat für die NHW alle Fäden in den Händen gehalten und dafür gesorgt, dass die Jubiläumszeitung nicht nur gut, sondern auch pünktlich fertig wird.

Impressum

Herausgeber

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt
Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Schaumainkai 47, 60596 Frankfurt am Main
Tel.: 069 678674-0, Fax: 069 678674-300
www.naheimst.de

 UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

100 JAHRE
MACHBARSCHAFT
UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

Konzepte und Texte Friedrich von Borries [FB], Jens-Uwe Fischer, Christian Holl **Redaktion und Koordination** Melanie Sattler und Frederik Lang [FL], Unternehmenskommunikation der NHW **Korrektorat** Elisabeth von Haebler **Druck** Frankfurter Societäts-Druckerei GmbH

Inhaltlich verantwortlich gemäß §55 Abs. 2 RStV **Jens Duffner**
Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Leiter Unternehmenskommunikation, Tel: 069 678674-1321, post@naheimst.de

Das Werk in allen seinen Teilen ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung ist ohne Zustimmung der Herausgeber und der Autor:innen unzulässig. Das gilt besonders für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Speicherung und elektronische Verarbeitung.

1. Auflage, Frankfurt am Main, 2021



Der Immobilienökonom Dr. Thomas Hain wollte nach der Schule eigentlich Architektur studieren, hat sich dann aber für eine Ausbildung zum Immobilienkaufmann entschieden. Als Leitender Geschäftsführer der NHW kann er ökonomische Vernunft und das Interesse an Architektur miteinander verbinden.



Der Jurist Dr. Constantin Westphal ist waschechter Sachsenhäuser- und kennt deshalb die NHW von Kindesbeinen an. Als Frankfurter Stadtverordneter hat er sich für Wohnungsbaupolitik engagiert. Der gelernte Bankkaufmann freut sich, als Geschäftsführer mit den Schwerpunkten Akquisition und Immobilienmanagement die NHW in eine prosperierende Zukunft zu führen.



Die Geographin Monika Fontaine-Kretschmer hat sich schon im Studium mit sozialen Aspekten von Wohnungsbau beschäftigt. Nach dem Diplom ging sie zur NHW, der sie seitdem treu geblieben ist. Als technische Geschäftsführerin ist sie für den Neubau sowie die Instandhaltung und Modernisierung der rund 60.000 Bestandswohnungen zuständig.

© Elisabeth Moch

Wohnen

Interview

Reportage

Bericht

Einen Ort in der Welt haben
Jesko Fezer

Eine Startbahn in die Zukunft
Christian Holl

Ein urbanes Quartier für alle
Victoria Röschlau

3

4

6

Interview

Jesko Fezer

Einen Ort in der Welt haben

Der Architekt und Gestalter Jesko Fezer über Wohnen, raumgreifende Begierden und die Ästhetik der Reduktion.

B [Friedrich von Borries] Was ist eigentlich Wohnen?

F [Jesko Fezer] Der Philosoph Martin Heidegger hat 1951 mit »Bauen Wohnen Denken« einen sehr grundlegenden Text über das Wohnen geschrieben. Er beschreibt das Wohnen als die »Seinsweise« des Menschen. Heute würden wir dafür vielleicht auch den Begriff Selbstverwirklichung verwenden. Es geht also nicht nur um das Dach über dem Kopf, sondern um noch etwas ganz Fundamentales: Dass ich einen Ort in der Welt habe. Und vielleicht kann man sich die menschliche Geschichte ohne die Notwendigkeit der Behausung, die die Mangelhaftigkeit des menschlichen Körpers ausgleicht, nicht wirklich vorstellen. Ein mindestens ebenso wichtiger Philosoph, nämlich Friedrich Engels, hatte schon 1872 mit »Zur Wohnungsfrage« den Zusammenhang von Wohnungsnot und Kapitalismus herausgearbeitet. Deutlich weniger schwärmerisch als Heidegger ordnete er das Wohnen in eine materialistisch-politische Perspektive ein. Beides zusammen ergibt ein ordentliches Spektrum.

B Aber die »Wohnungsfrage« ist ja immer noch nicht geklärt, und wenn man sich

die Geschichte des Wohnungsbaus anschaut, hat das mit Selbstverwirklichung auch wenig zu tun.

F Das Fehlen von Räumen für Selbstbestimmung, Selbstverwirklichung, Differenzierung und Menschlichkeit im weitesten Sinne wurde ab der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts an der modernen Architektur heftig kritisiert. Heute gehört zum Diskurs über das Wohnen beides: Zum einen die aus der Moderne stammende Idee eines Rechtsanspruchs auf gutes Wohnen und andererseits die post- oder prämoderne Vorstellung, dass der Mensch sich selber auch im Wohnen ausdrückt. Das ist also eine ganz interessante Dialektik: Wie kann man die Grundversorgung sichern und gleichzeitig die Möglichkeit eröffnen, im Wohnen subjektives Begehren zu erfüllen?

B Was heißt das konkret? Was sind die Anforderungen an guten Wohnungsbau? Der große Traum vieler Menschen ist ja das Einfamilienhaus und nicht das urbane, dichte Wohnen, das ökonomisch und ökologisch sinnvoll ist.

F Wir müssen als Gesellschaft den ökologisch nachteiligen Impact von Wohnen reduzieren. Bestimmte Arten des Wohnens sind nicht nachhaltig. Urbane Verdichtung mit geteilten Infrastrukturen und reduzierten Verkehrswegen ist sicher eine sinnvolle Perspektive, um die ökologische Problema-

tik des Wohnens einigermaßen in den Griff zu kriegen. Wir müssen also überlegen: Wie können diese suburbanen Vorstellungen vom guten Wohnen in anderen Kontexten erfahrbar gemacht oder ermöglicht werden? Ein Weg dahin wäre, über Architektur und Gestaltung Ideen des Gemeinschaftlichen, Ideen des Geteilten, Ideen des vielleicht auch Bescheidenen gegenüber Ideen des Individuellen, des Ausgelebten, des Separierten wieder mehr Gewicht zu verleihen. Und gleichzeitig in einem verdichteten Wohnungsbau Freiräume, Aneignungsmöglichkeiten und Natur herstellen, also Atmosphären bieten, die wir vom klassischen Massenwohnungsbau her so nicht kennen.

B Das alles kostet Geld, das man woanders einsparen muss...

F Da gibt es viele Wege. Im Wohnprojekt R50 haben wir versucht, eine Reorganisation zwischen dem privaten und gemeinschaftlichen Anspruch ans Wohnen vorzunehmen. Wir haben alle Wohnungen etwas kleiner gemacht, um Gemeinschaftsflächen zu finanzieren. Wichtig ist, diesen Verzicht auf individuellen Wohnraum nicht als Verlust zu beschreiben, sondern zu vermitteln, dass das Zusammenlegen von Raumressourcen Möglichkeiten eröffnet, die man sonst nicht hätte. In der R50 haben wir eine Waschküche, eine kleine Werkstatt mit Schlagzeugstudio, einen offenen Gemeinschaftsraum zum Treffen, Arbeiten, Feiern, Kochen, Klavier- oder Tischtennis-Spielen, ein Gästezimmer, das alle nutzen können und eine große Dachterrasse – das könnte sich alleine doch keiner leisten! Ein anderer Ansatz von hohen Kosten runter zu kommen ist der Selbstbau, wie es zum Beispiel BEL Architekten in ihrem Projekt Grundbau und Siedler auf der IBA Hamburg gezeigt haben.

B Viele Architekt:innen propagieren auch einen Rohbau-Look, um die Kosten zu senken.

F Das ist ein schwieriger Weg. Auch wir haben mit Reduktion, Unfertigkeit, Standardisierung und rohen Oberflächen gearbeitet, um Kosten zu sparen. Unverputztes Mauerwerk in den Wohnungen und Baustellenbeton im Treppenhaus, Maschendraht als Balkongitter, einfache Holzplatten als Außenfassade. Obwohl das von allen Bewohner:innen gemeinsam entschieden wurde, hat es beim Einzug bei manchen doch zu Irritationen geführt. Es gehört also auch Kompromissbereitschaft und Offenheit oder einfach selber Hand-Anlegen dazu. Nach einem Jahr haben mich die Nachbarschaftskids gefragt, ob wir eigentlich extrem arm oder doch reich seien, weil sie diese Maschendraht-Sichtbeton-Holzplatten-Ästhetik sozial überhaupt nicht einordnen konnten. Daran sieht man, dass die Rohbau-Ästhetik im Moment noch eher ein kulturell elitäres Konzept darstellt – aber das muss so nicht bleiben. Nachhaltiges, kostengünstiges und gemeinschaftliches Wohnen ist schon eine Herausforderung. Darum steht ein Aushandlungsprozess an: ökonomisch, ökologisch, aber eben auch ästhetisch.

B Wenn man sich Entwicklungen wie Homeoffice und Onlinehandel anschaut, könnte man spekulieren, dass viele Büro- und Verkaufsflächen in den Innenstädten die Wohnräume von morgen sind.

F Wenn es in Zukunft diese Umnutzungspotenziale gäbe, wäre das sehr interessant. Denn diese Flächen machen ein ganz anderes Gefüge von Wohnungen möglich. Ich finde es schon wahnsinnig spannend, mir vorzustellen, auf den mehr oder weniger unbegrenzten Flächen ehemaliger Gewerbeimmobilien neuartige Strukturen einzubauen, die wohnlich sind. Man könnte so die Utopien der 1960er-Jahre, die Ideen von einem homogenen und offenen Raum, in dem einzelne Zonen mit wohn-

lichen Anforderungen belegt werden, wieder aufleben lassen.

B Welchen Anteil können Wohnungsbaunternehmen daran haben?

F Wohnungsbaunternehmen können schon ein gewisses Selbstbewusstsein haben, weil sie aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung große Kompetenzen haben. Aber ich glaube, sie sollten experimenteller werden. Das beginnt bei alternativen Wohnformen, die gemeinschaftliche Anteile und vielleicht auch andere kulturelle Prägungen haben, führt zur architektonischen Fragestellung, wie Freiräume in ein anderes Verhältnis zu Wohnräumen gebracht werden können, also den Umgang mit Etagen, Terrassen, Gärten, Belichtungen etc., und endet bei organisatorischen Fragen der Mitbestimmung in der Planung, der Aneignung von Innen- und Außenräumen und der Möglichkeit von Eigentätigkeit und Selbstbau. Das sind alles Ideen, die seit Jahrzehnten diskutiert werden und die im klassischen Wohnungsbau trotzdem kaum vorkommen oder nur simuliert werden. Ich glaube, Wohnungsbaugesellschaften haben den Spielraum, solche Dinge auszuprobieren – und auch die Verpflichtung, in ihren Beständen oder in ihren Neubauprojekten neue Wege zu erproben, weil eine zukunftsfähige, wirklich nachhaltige Gesellschaft auch neue Lebensweisen entwickeln muss. Und da gehört das Wohnen dazu.

Jesko Fezer ist Architekt, Gestalter und Professor an der Hochschule für bildende Künste (HFBK) Hamburg. Das von ihm mit ifau und Heide & von Beckerath realisierte Baugruppenprojekt R50 erhielt zahlreiche Architekturpreise, u.a. 2013 den Architekturpreis Berlin. 2015 war er Co-Kurator der Ausstellung »Wohnungsfragen« im Haus der Kulturen der Welt in Berlin.

Kostenreduktion durch Rohbaustandard: Das Baugruppenprojekt »R50« von ifau und Jesko Fezer, Heide & von Beckerath in Berlin. © Andrew Alberts



Hier haben die Bewohner:innen selbst Hand angelegt: Das Hamburger Wohnungsbauprojekt »Grundbau und Siedler« von Bel Societät für Architektur. © Veit Landwehr



Reportage

Christian Holl

Eine Startbahn in die Zukunft

Wo der Mensch im Mittelpunkt steht, müssen sich die Wohn- und Lebensbedingungen auch an spezielle Bedürfnisse anpassen. Wie das gelingen kann, erfährt Christian Holl in Gießen.

Auf einem ehemaligen Militärflughafen am östlichen Rand von Gießen entsteht der neue Stadtteil »Am alten Flughafen«. Die Straßen sind nach Otto Lilienthal, Ferdinand von Zeppelin und der Luft Hansa benannt, sonst erinnert auf den ersten Blick nichts an die frühere Nutzung. Vieles ist noch Baustelle, vieles verändert sich, Neues entsteht. Einige frühere Kasernengebäude werden als Erstaufnahmezentrum für Flüchtlinge genutzt, auf einem Teil des Flugplatzes ist in den letzten Jahren ein CO₂-reduziertes Wohngebiet entstanden. Hier wollen Menschen in ein neues Leben starten – oder in einer neuen Heimat landen.

Neben den alten Kasernengebäuden steht ein Neubau, an dem auf den ersten Blick nichts auffällig ist. Das Gebäude hat eine klare kubische Struktur, große Fenster und Balkone, ein sachlicher, zeitgemäß schlichter Bau. Nur die farbigen Felder in der ansonsten überwiegend weißen Fassade überraschen, aber als ich das Innenleben kennenlernen, verstehe ich, wie wichtig die Farbigkeit ist. Im Erdgeschoss hat Anfang 2021 das inklusive Kinder- und Familienzentrum »Sophie Scholl« seine Tore geöffnet, auch die darüber liegenden Wohnungen werden nach und nach bezogen. Auch sie werden vom Geist der Inklusion getragen. Inklusion bedeutet, niemanden ausgrenzen, sondern die menschliche Vielfalt als Bereicherung anzunehmen. Die Welt ist eben bunt, und die farbigen Felder in der Fassade verweisen darauf, dass es hier auch im übertragenen Sinne bunt zugehen darf.

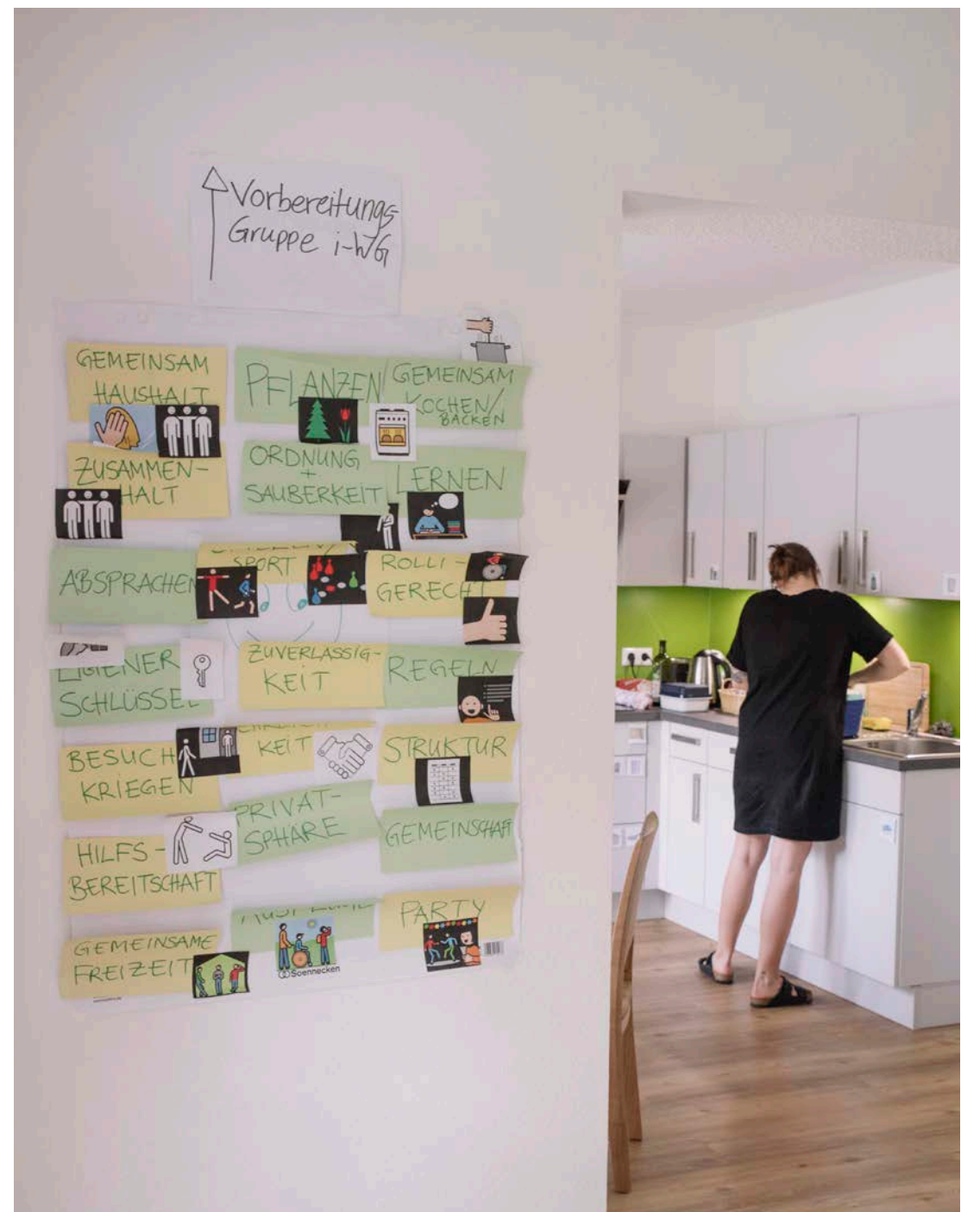
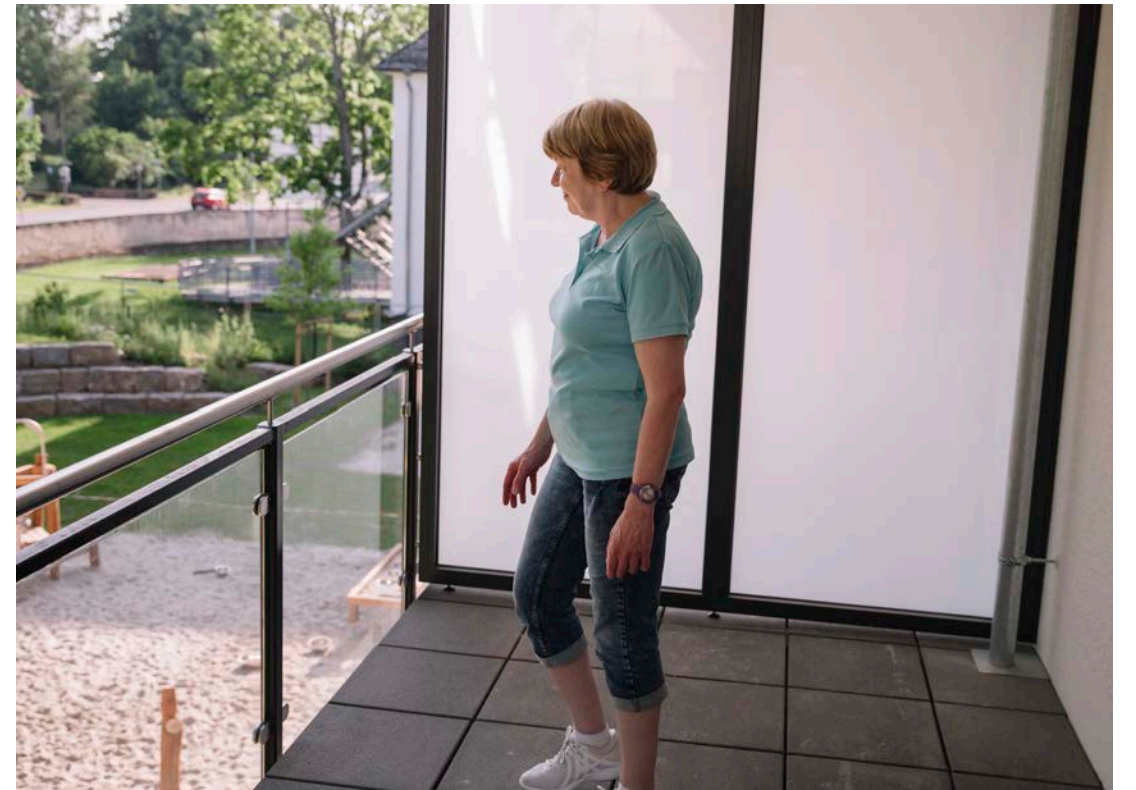
In der Kita und dem Kindergarten des KiFaZ, wie das Kinder- und Familienzentrum abgekürzt wird, sind bis zu zehn der 70 Betreuungsplätze für Kinder mit Behinderung oder drohender Behinderung vorgesehen. Außerdem gibt es Erziehungsberatung, Logopädie und Ergotherapie, ein Netzwerk mit externen Partner:innen sorgt für fachlichen Austausch und organisiert Sprachkurse oder Spielkreise. Aber noch ist das Programm nicht festgezurrt. »Wir wollen uns mit den Eltern gemeinsam entwickeln, mit ihnen gemeinsam herausfinden, was die Eltern und die Kinder brauchen«, betont die Leiterin Sarah-Jane Taylor – schließlich ist das KiFaZ ein Ort für besondere Kinder.

Über dem Kindergarten befinden sich 28 Wohnungen, die Menschen mit und ohne Unterstützungsbedarf eine Heimat bieten. Der Träger des gesamten Projektes: die Lebenshilfe Gießen. Sie hat das Gebäude für die nächsten 20 Jahre von der NHW gemietet, um Menschen mit Behinderung ein selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen – »so normal wie möglich, mit so viel Unterstützung wie nötig«, wie es auf der Webseite des Vereins heißt. Und dazu braucht es unterschiedliche Angebote. Zum Beispiel auch die Möglichkeit, dass behinderte und nicht-behinderte Menschen zusammenleben. Deshalb wurden fünf Wohnungen zu einer inklusiven Wohngemeinschaft für zehn Personen zusammengelegt. Sechs Menschen mit Unterstützungsbedarf werden in den alltäglichen Abläufen von den

vier anderen Bewohner:innen unterstützt – die dafür keine Miete zahlen müssen. »Die meisten sind Studierende, aber wir achten darauf, dass die Fluktuation nicht zu hoch ist«, erklärt David Schwarzer, der für die Lebenshilfe Gießen die inklusiven Wohnangebote leitet. Außerdem werden die Studierenden von professionellen Kräften unterstützt, die aber nicht im Haus wohnen. Die WG profitiert auch davon, dass die Lebenshilfe beim architektonischen Entwurf Erfahrungen aus anderen Projekten einbringen konnte. So wurde darauf geachtet, dass die Barrierefreiheit auch im Alltag besteht. »In den Bauvorschriften ist nicht vorgesehen, dass zwei Rollstuhlfahrer in einer Wohnung wohnen und im Flur aneinander vorbeikommen müssen«, erläutert David Schwarzer. Außerdem gibt es großzügige Gemeinschaftsräume für gemeinsames Kochen und Essen, schließlich ist die WG keine Zweckgemeinschaft, sondern eine solidarische Lebensform.

Ein anderes wichtiges Projekt, das hier eine Heimat gefunden hat, ist das Programm »Begleitende Elternschaft«. Damit hat sich die Lebenshilfe Gießen vorgenommen, Menschen mit geistigen Beeinträchtigungen, die Eltern werden oder bereits Eltern sind, so zu unterstützen, dass sie ihre Elternschaft aktiv leben können. Denn auch Menschen mit einer Beeinträchtigung wünschen sich Familie und wollen mit ihren Kindern zusammenleben. Damit das klappt, brauchen sie Unterstützung. Derzeit sind zwei der fünf Wohnungen belegt, auch hier wird von der Lebenshilfe nichts überstürzt, sondern sorgfältig geklärt, worin genau der Unterstützungsbedarf besteht, welche Hilfestellung die Eltern benötigen und welche die Kinder. Für die Mitarbeiter:innen ist eine sogenannte Regiewohnung mit einer Küche und einem Gemeinschaftsraum vorgesehen – und mit einem Schlafplatz für den nächtlichen Bereitschaftsdienst, denn manchmal ist auch Betreuung rund um die Uhr notwendig. Angedacht ist, dass die Familien, die in die Wohnungen der »Begleitenden Elternschaft« einziehen, auch die anderen Angebote im Kinder- und Familienzentrum wahrnehmen können. Und für die nächtliche Betreuung ist eine Synergie mit der inklusiven WG denkbar. Wie das allerdings genau organisiert wird, steht noch nicht fest, dafür sind diese Fragen zu sensibel: »Das schauen wir uns nochmal genau an, wenn alle Bereiche voll belegt sind«, so Christine Hasenauer von der Lebenshilfe Gießen.

Man spürt, dass hier etwas Besonderes im Werden ist. Zwar sind noch nicht alle Kindergartenplätze vergeben, in der WG sind auch noch Zimmer frei, doch allmählich füllt sich das Haus. Diese Findungsphase ist wichtig, schließlich ist es ein Haus für besondere Menschen. »Auch der neue Stadtteil entwickelt sich ja noch«, wie Jennifer Seidler von der Lebenshilfe Gießen anmerkt. Fest steht aber schon: Es wird ein besonderer Geist sein, den die Kinder und Bewohner:innen ins Haus bringen und von dort in die Stadt tragen. Eine Zukunft wird vorstellbar, in der sehr unterschiedliche Menschen ihren Platz bekommen und dazugehören – und trotzdem ihr eigenes und freies Leben führen. Man nimmt als Erkenntnis mit, dass die Stadt nicht davon lebt, dass jede:r nur auf sich achtet, sondern dass wir am besten wohnen, wenn wir wirklich miteinander leben.



In der inklusiven WG in Gießen können behinderte Menschen ein selbstbestimmtes Leben führen. © Alle Fotos: Anna Tiessen







© Karl Dudler Architekten

Bericht

Viktoria Röschlau

Ein urbanes Quartier für alle



Ein besonderes Projekt ...

Das Schönhof-Viertel ist ein besonderes Projekt für die NHW, weil wir hier nicht nur Wohnungen bauen, sondern ein ganzes Stadtquartier entwickeln. Wir bauen Straßen und Fahrradwege, Parks und Plätze und was an Infrastruktur notwendig ist. Einfach alles, was man für einen neuen Stadtteil braucht. Dazu gehören auch ein Einzelhändler, das Ärztezentrum, eine Kita, eine Grundschule – und vor allem 2.000 Wohnungen für rund 4.500 Menschen. Die zweite Besonderheit ist, dass wir das nicht alleine machen, sondern mit Instone Real Estate als Projektpartner. Wir haben alle Grundstücke gemeinsam erworben und entwickeln sie auch gemeinsam.

... mit unterschiedlichen Wohnungen ...

Wir haben bei der Planung sehr darauf geachtet, wirklich die ganze Breite von unterschiedlichen Wohnungen anzubieten – übrigens immer im Abgleich mit der Stadt Frankfurt. Wir haben deshalb ein großes Angebot an unterschiedlichen Wohnungsgrößen: Ein-Zimmer-Wohnungen für Single-Haushalte, Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen für Paare ohne Kinder, Vier- und Fünf-Zimmer-Wohnungen für Familien und natürlich barrierefrei erreichbare Wohnungen etwa für Senior:innen – ein Wohnungsmix für das komplette demografische Spektrum. Das ist gerade für Neubauviertel ganz wichtig. Jeder kennt ja diese Neubau-Reihenhaus-Gebiete, in die auf einen Schlag junge Familien einziehen, und nach 20 Jahren sitzen die Eltern in den leeren Häusern. Das wollen wir vermeiden.

... für verschiedene Zielgruppen ...

Vom Angebot her ist da wirklich für jeden was dabei. Von geförderten Wohnungen mit einer Miete von 5,50 Euro bis zu Mietwohnungen für den freien Markt, die bei der NHW immer etwas unter dem Markt angesiedelt sind. Der Anteil von geförderten Wohnungen wird sehr hoch sein, in unserem Bestand wird er bei fast 50 Prozent liegen. Und dann gibt es auch Eigen-

tumswohnungen. Sowohl im Eigentums- als auch im Mietbereich sprechen wir verschiedene Zielgruppen an. Wir wollen eine echte Mischung haben, nicht nur von der Demografie her, sondern auch von den Einkommensgruppen. Der Großteil unserer Angebote ist schon das Klassische – was ja auch nachgefragt wird. Wir sind aber gerade in Gesprächen mit einem sozialen Träger, um etwas in Richtung Inklusion in Wohngruppen umzusetzen. Dann bauen wir noch ein Hostel für Studierende. Das machen wir gemeinsam mit dem Studentenwerk Frankfurt. Dort werden wir u.a. Schlafkapseln für Kurzzeitaufenthalte anbieten, die sehr günstig sein werden.

... ein belebtes Stadtviertel ...

Wir haben uns beim Schönhof-Viertel an einem klassischen Stadtviertel orientiert. Was gehört in ein gut funktionierendes, lebenswertes Stadtviertel? Das ist neben Wohnen auch Arbeiten und Erholen und eben auch Einkaufen, zumindest für den täglichen Bedarf, und natürlich Bildung. Das heißt, es gibt für junge Familien fünf Kitas dezentral verteilt in dem Viertel, eine Grundschule, einen Einzelhändler, ein paar Büros und ein Ärztezentrum. Die Bewohner können den alltäglichen Bedarf in ihrem Viertel abdecken – natürlich fußläufig. Für das urbane Lebensgefühl ist außerdem wichtig, dass echte Begegnungsräume entstehen. Deshalb gibt es neben nutzungsspezifischen Räumen wie z.B. Spielplätzen auch Flächen, die nicht komplett definiert sind, damit Unerwartetes entstehen kann und sich unterschiedliche Altersgruppen mischen.

... mit Klassenzimmern im Park ...

Die Schule hat ein sehr innovatives Konzept, sie arbeitet mit Cluster-Lernsystemen, alle Klassen sind zusammengeschaltet, haben aber gleichzeitig Differenzierungsräume, sodass ein ganz anderes Lernen möglich wird. Und der Unterricht findet nicht nur im Gebäude statt, sondern auch im Park. Mit der heutigen Pandemie-Erfahrung wünscht sich wahrscheinlich jede Schule mehrere



© Elisabeth Moch

Viktoria Röschlau hat Raumplanung mit den Schwerpunkten Stadtplanung und Immobilienwirtschaft studiert. Seit vier Jahren arbeitet sie in der Projektentwicklung der NHW.

Außenklassenzimmer. Da geht es nicht nur um Naturerfahrung, sondern auch um einen pädagogischen Perspektivwechsel.

Diese grünen Klassenzimmer haben aber noch einen anderen Nutzen. Wir wollen, dass dieses neue Viertel belebt ist. Wir wollen Leute auf den Straßen sehen, wir wollen Leute im Park sehen. Wenn Kinder tagsüber im Park sind, ist das schon mal ein guter Anfang.

... und in Zukunft vielleicht auch gemeinschaftlichem Wohnen.

Die Frage, wie wir wohnen wollen und wie wir miteinander wohnen wollen, stellt sich immer wieder neu. Welche Auswirkungen die Pandemie darauf haben wird, werden wir sehen. Ich denke, in Zukunft bekommen Baugruppen und gemeinschaftliches Wohnen mehr Bedeutung. Letztes Jahr haben wir uns in Wien einige Beispiele angeschaut. Das wird ein großes Thema, an das wir uns erstmal rantasten.



Ein neues Quartier entsteht: Im Schönhof-Viertel wird auf gute soziale Mischung und öffentliche Begegnungsräume geachtet. © Ackermann + Raff Architekten



Bestand

Interview

Bericht

Bericht

Reportage

Gebäude annehmen, wie sie sind
Susanne Wartzack

Im Kern unserer Bemühungen steht die Klimaneutralität
Felix Lüter

Einen Bewusstseinswandel anstoßen
Markus Eichberger

Ein Vorbild, das ganz normale Stadt ist
Christian Holl

7

8

8

9

Interview

Susanne Wartzack

Gebäude annehmen, wie sie sind

Die Architektin Susanne Wartzack über Urban Mining, den Wert von Bestandsbauten und die zukünftigen Aufgaben von Architekt:innen.

B [Friedrich von Borries] *Städte wachsen, es braucht neue Wohnungen. Welche Bedeutung kommt dabei dem Bestand zu?*

W [Susanne Wartzack] Bestand ist unheimlich wichtig. Aber um das zu verstehen, müssen wir wegkommen von der Unterscheidung zwischen wertvollem Bestand und einem, der nicht wertvoll ist. Natürlich ist es wichtig, neue Wohnungen zu bauen. Aber viel zu oft werden bestehende Gebäude abgerissen, um an gleicher Stelle neue zu bauen, obwohl man die bestehenden Gebäude auch erhalten könnte. Wir müssen erkennen, dass jeglicher Bestand von großem Wert ist, weil in ihm viel Material, Ressourcen und Energie gebunden sind.

B *Deshalb ist es so wichtig, den Bestand zu erhalten?*

W Ja, wir müssen zu einer neuen Bewertung kommen. Ein Bestandsgebäude muss erst mal per se als wertvoll betrachtet werden, weil es ja schon dasteht und da schon Energie reingeflossen ist. Diese verbaute Energie bezeichnet man als »Graue Energie«: Das Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) hat mit www.oekobaudat.de eine Datenbank entwickelt, mit der man die Energie, die in Bestandsgebäuden steckt, ermitteln und bewerten kann. Wir müssen aufhören, die energetische Performance von alten Gebäuden mit denen von Neubauten zu vergleichen. Warum muss ein altes Gebäude besser sein als ein Neubau? Ich glaube, das ist unverhältnismäßig und führt uns in Sackgassen, weil ein solcher Anspruch an einer Stelle zu viel will, an der vielleicht geringere Eingriffe einen viel größeren Effekt haben könnten. Vielleicht sollte man lieber gucken: Kann es nicht 50 Prozent besser werden als es jetzt ist oder 80 Prozent?

B *Was können Architekt:innen dazu beitragen, dass der Bestand mehr wertgeschätzt wird?*

W Das positive Weiterentwickeln des Bestandes ist eine der klassischen Aufgaben von Architektinnen und Architekten. Aber

auch hier kann man um- oder weiterdenken. Denn es muss ja nicht immer ein baulicher Eingriff sein, der den Bestand aufwertet. Es gibt eine große Zahl gerade jüngerer Architekt:innen, die überlegen: Wie verändere ich Architektur durch Neucodierung und Kommunikation? Das ist ein neues Aufgaben- und Geschäftsfeld, das genauso künstlerisch-kreativ ist wie das klassische. Die Kreativität kann in einen konstruktiven, baulichen Gestaltungsprozess münden, aber auch in einen kommunikativ-gesellschaftlichen. Die Frage ist doch: Welche Denkmöglichkeiten eröffne ich jemandem, der bauwillig ist? Da sollten Architekt:innen sich die Freiheit nehmen zu sagen: »Wir brauchen ja gar nicht bauen, sondern lassen Sie uns mal über eine ganz andere Maßnahme nachdenken, damit Ihr Gebäude wieder attraktiv wird.«

B *Mit jedem Neubau schaffe ich zukünftigen Bestand. Wie muss man heute bauen, damit ein Bestand geschaffen wird, der in Zukunft als nachhaltig wertvoll erachtet wird?*

W Ein gutes Gebäude lässt eine komplette Umnutzung zu – und gewährt so eine lange Nutzungsdauer. Es gibt konstruktive Ansätze, die man beherzigen kann und die uns weiterhelfen. In einer Stützen-Träger-Struktur zum Beispiel kann ich wesentlich freier agieren als in einer Schottenbauweise, in der ich keine Wand mehr infrage stellen darf.

Ein anderer Aspekt sind die Baustoffe. Bei vielen alten Gebäuden ist die Trennbarkeit der Materialien ein Problem. In Deutschland sind wir ganz große Glassammler, jede Flasche wird sorgfältig in die Tonne gebracht. Aber am Bau sind wir vom Recycling noch weit entfernt. Moderne Baustoffe sind häufig Kombimaterialien, und es ist unheimlich aufwendig, die wieder zu zerlegen. Das muss sich ändern, sowohl in der industriellen Herstellung als auch in der konstruktiven Ausformulierung. Für Architekt:innen heißt es also: Immer so konstruieren, dass man es hinterher auch wieder trennen kann!

B *Das heißt, auch wenn etwas dann doch abgerissen werden muss, kann es als Ressource genutzt werden?*

W Der Fachbegriff dafür lautet *Urban Mining*. Dahinter verbirgt sich der Gedanke, dass die ganze Stadt eine Art »Mine« ist, die voller Rohstoffe steckt. Dementsprechend ist



Das belgische Kollektiv »rotor« rettet aus Gebäuden, die abgerissen werden, noch verwendbare Baumaterialien. © Olivier Beart

ein altes Gebäude, das abgerissen werden muss, kein Müll, sondern ein Rohstofflager. Ich betreue gerade ein Projekt, in dem auch ein Gebäude abgerissen wird, da gibt es alles Mögliche, was man noch verwenden könnte, von Sanitärausstattungen bis zu tollen Türbeschlägen, wenn es dafür bereits funktionierende Formen der Vermarktung gäbe. Immerhin gibt es schon erste Ansätze, zum Beispiel das Materialkataster www.madaster.de. Die Idee dahinter: Wenn man ein Bauprojekt startet, kann man dort einfach nachschauen, welche gebrauchten Materialien vorrätig sind. Dann findet man vielleicht 30 Badewannen, die gerade irgendwo ausgebaut wurden, und verwendet diese. Es entsteht also eine Art Materialkreislauf. Um so etwas zu organisieren, haben wir ja heute die technischen Voraussetzungen. Das ist auch eine Möglichkeit für neue Geschäftsmodelle im Bauen. Aber erstmal müsste das natürlich ganz stark politisch gefördert werden.

B *Förderung ist ein wichtiges Stichwort: Was können der Gesetzgeber und die staatliche Verwaltung dazu beitragen?*

W Wiederverwertung ist nur interessant, wenn sie günstiger ist als konventionelles Bauen. Dafür müsste ein politischer Rahmen geschaffen werden. Ein Ansatz wäre zu sagen: Diese Baustoffe sind mehrwertsteuerfrei oder zumindest mehrwertsteuerreduziert, weil sie ja bereits einmal durch den Zyklus durch sind und bereits besteuert wurden. Dann wird das auch für Bauherr:innen interessant. Aber im Moment stimmen die politischen Rahmenbedingungen nicht. Ich bekomme ja heute eine Steuerbefreiung oder Steuererleichterung, wenn ich abreiß.

Eine andere Möglichkeit wären »Reallabore«, also eine Förderung von Projekten, die sich jenseits unserer unheimlich reglementierten Bauvorgaben bewegen, damit ich überhaupt den Freiraum habe, etwas auszuprobieren. Dann könnte man zum Beispiel nicht nur die energetische Bilanz eines einzelnen Hauses betrachten, sondern eine Quartierssanierung als Gesamtes angehen.

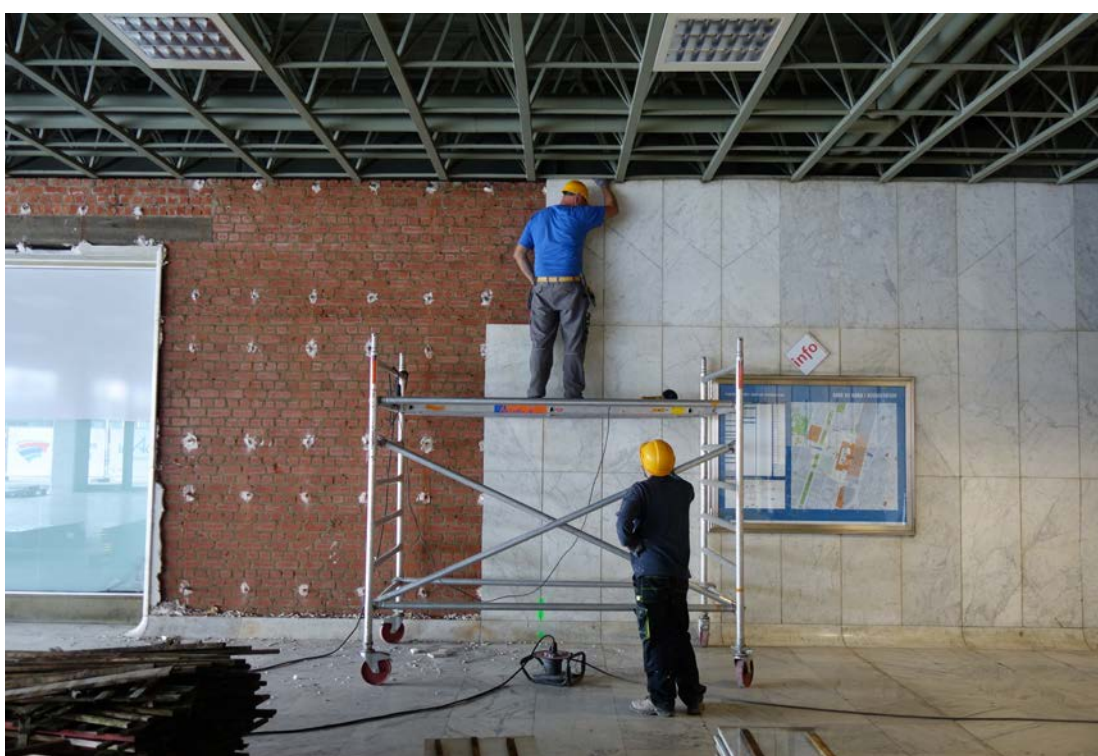
B *Und die Bewohner:innen?*

W Wir müssen die Bestandsgebäude annehmen, wie sie sind. Wenn ich in einem

Neubau wohne, kann ich einen hohen Standard erwarten – weil ein Neubau-Standard etwas Besonderes ist. Wenn ich aber in einem Gründerzeitgebäude wohne, dann weiß ich, dass die Wärmedämmung der schönen alten doppelflügeligen Kastenfenster schlechter ist als bei einer Dreifach-Isolierverglasung nach Passivhaus-Standard. Darauf muss ich mich dann einlassen – und vielleicht mal einen dicken Pulli anziehen statt die Heizung aufzudrehen. Meine Wohnung ist auf den ersten Blick nicht *State of the Art* – aber auf den zweiten Blick bietet sie mir eine besondere Atmosphäre, ein großes Raumvolumen oder eine gewachsene Nachbarschaft, wie ich sie in einem Neubau gar nicht haben kann.

Susanne Wartzack ist Architektin und seit 2019 Präsidentin des Bund Deutscher Architektinnen und Architekten (BDA). Schwerpunkt ihrer berufspolitischen Arbeit ist klimaschonendes Bauen.

Rotor sammelt nicht nur die Materialien, sondern bietet auch Workshops für Studierende an. © alle Bilder untere Reihe: rotor



Bericht

Im Kern unserer Bemühungen steht die Klimaneutralität

Felix Lüter



Den ökologischen Hebel ansetzen ...

Rund 30 Prozent der CO₂-Emissionen Deutschlands stammen aus dem Gebäudesektor. Wenn man nach dem ökologisch größten Hebel für ein Wohnungsbaunternehmen sucht, ist man schnell beim Bestand, also dem CO₂-Ausstoß beim Betrieb eines Gebäudes durch die Erzeugung von Heizwärme und Trinkwarmwasser. Die graue Energie – also die Energie und das CO₂, die in den Baustoffen gebunden sind – ist vor allem ein Thema der Tragkonstruktion, und die fasse ich ja im Gebäudebestand nicht mehr an. Anders beim Neubau, da kann ich die kompletten Baumaterialien beeinflussen. Neubauten haben von vornherein eine viel bessere energetische Performance als der Bestand. Bei einem durchschnittlichen Neubau stecken, den gesamten Lebenszyklus betrachtet, 70 Prozent der Emissionen in den Baustoffen. Nur 30 Prozent werden im Betrieb emittiert.

... Klimaneutraler Gebäudebestand ...

Seit den 1990er-Jahren hat die Wohnungswirtschaft schon relativ viel CO₂ eingespart, die NHW ungefähr 50 Prozent. Aber das ist

Historie, für die Zukunft nicht mehr relevant. Denn im Kern der Bemühungen steht die Klimaneutralität bis 2050 zu erreichen. Aber die Dringlichkeit wird größer, wir wollen nachlegen und streben an, das analog zu den Vorgaben der Bundesregierung bereits bis 2045 zu schaffen! Wir haben aktuell über die nächsten Jahre 2.100 Wohneinheiten in Bau und weitere knapp 1.300 in Planung, außerdem knapp 60.000 Wohnungen im Bestand. Den kompletten Gebäudebestand in weniger als 25 Jahren sozialverträglich klimaneutral zu bekommen, ist eine gewaltige Herausforderung.

... 1,8 Milliarden Euro Investitionen ...

Das verursacht natürlich Kosten, und zwar knackige 1,8 Milliarden Euro Mehrausgaben in den nächsten 25 bis 30 Jahren. Das strategische Vorgehen ist, dass man vom Ziel her guckt: »Wo muss ich landen im Zieljahr?« Und dann rückentwickelt: »Welche Maßnahmen muss ich ergreifen, damit dann auch tatsächlich dieses CO₂-Ziel machbar ist?« Dann habe ich nicht nur den Zielpfad, sondern auch eine Investitionssumme. Eine

derartig langfristige Wirtschaftsplanung über 25 oder 30 Jahre ist ein echter Paradigmenwechsel. Aber auch dann können wir die notwendigen Investitionen – rund 60 Millionen Euro pro Jahr – nicht alleine stemmen. Klimaschutz im sozialen Wohnungsbau muss eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe sein, damit der soziale Auftrag des Wohnungsbaus auch weiterhin Bestand haben kann. Über die Miete können wir diese Investitionen nicht rückfinanzieren. Aber zum Glück gibt es neue staatliche Förderprogramme, und auch das Land Hessen als Hauptgesellschafter der NHW hat uns für die nächsten fünf Jahre kräftig unter die Arme gegriffen.

... ohne Kooperation geht es nicht ...

Wir sind ein großes Unternehmen und konnten es uns leisten, eineinhalb Jahre lang eine Klimastrategie zu entwickeln. Aber von den 3.000 Unternehmen in der Wohnungsbaubranche hat die Hälfte einen Bestand unter 500 Wohneinheiten, die können sich diesen aufwändigen Prozess gar nicht leisten. Deshalb haben wir Ende 2019 als Katalysator die »Initiative

Wohnen.2050« ausgerufen, ein Know-How-Netzwerk der Wohnungsbranche. Von Anfang an haben Dutzende von Wohnungsunternehmen offen ihre Probleme, ihre Herausforderungen, ihre Fehlschläge auf den Tisch gelegt, damit die anderen lernen: »Ah, ich muss den gleichen Fehler nicht noch mal machen.« In diesem Verein sind inzwischen über 100 Unternehmen und schon jetzt zehn institutionelle Partner organisiert, und es gibt weiteren Zulauf. Es macht Mut, dass wir die Zukunftsaufgaben gemeinsam angehen, voneinander lernen, statt uns konkurrenzmäßig abzugrenzen. Ohne Kooperation geht es nicht.

... wir müssen noch mehr modernisieren ...

Um unsere Ziele zu erreichen, müssen wir noch viel schneller noch viel mehr modernisieren und so noch schneller die Energieverbräuche und die CO₂-Emissionen pro Wohnung runterbringen. Ab 2026 sollen alle dann modernisierten Gebäude klimaneutral sein. Die technischen Rahmenseetzungen dafür müssen aber noch gelöst werden. Es gibt natürliche Begrenzungen bei den ausführenden Firmen, wir müssen ja auch genügend Handwerker finden. Eine gewaltige Herausforderung, der sich unser gesamtes Haus, allen voran das Team im Unternehmensbereich Modernisierung und Großinstandhaltung, tagtäglich mit aller Kraft widmet.

... alles andere wird die Hölle.

Aber ich habe da zwei Seelen in meiner Brust. Denn damit die Welt 2050 klimaneutral ist, müssen wir in den Industrieländern als diejenigen, die bisher mit am meis-

ten rausgeschleudert und auch den größten Pro-Kopf-CO₂-Ausstoß haben, eigentlich viel früher klimaneutral sein. Insofern ist 2050, 2045, 2040 wahrscheinlich noch zu lange hin. Aber es muss halt auch leistbar sein. Gerade in unserer Branche sind die große Krux unsere langfristigen Investitionszyklen von mindestens 40 Jahren und die Herausforderung, weiterhin preisgünstigen Wohnraum anzubieten. Das Ziel, in 24 Jahren klimaneutral zu sein, ist enorm ambitioniert. Aber wenn ich auf die Lebenszukunft von mir oder von meiner Tochter schaue, die die 2050er-Jahre noch miterleben wird, dann kann ich nur sagen: Wir tun wirklich gut daran, die Klimaerwärmung auf 1,5 Grad zu begrenzen. Das schaffen wir nur als Gesamtgesellschaft. Alles andere wird die Hölle.



© Elisabeth Moch

Felix Lüter ist Diplomingenieur für Architektur und Stadtplanung und hat seit 2014 das Nachhaltigkeitsmanagement der NHW aufgebaut.

Bericht

Markus Eichberger

Einen Bewusstseinswandel anstoßen



130 Kommunen ...

Bevor ich zur NHW kam, war ich Leiter des Amtes für Stadtplanung in Offenbach. Ich finde es sehr spannend, nicht nur für eine Kommune tätig zu sein, sondern für eine ganze Reihe: Im Moment sind es ungefähr 130, nicht nur in Hessen, sondern auch in anderen Bundesländern.

Städtebau ist schon lange im Unternehmen verwurzelt. Die Wohnstadt, die etwas ältere der beiden Geschwister, hat anfangs sogar eigene städtebauliche Entwürfe gemacht. Aber erst mit dem Beginn der Stadtsanierung in den 1970er-Jahren wurde Stadtentwicklung ein selbständiger Schwerpunkt im Unternehmen, aus dem dann mit der ProjektStadt ein eigener Unternehmensbereich hervorgegangen ist.

... bei Stadtentwicklungsprozessen beraten ...

Unsere Aufgabe ist es, Kommunen bei Stadtentwicklungsprozessen zu beraten, zum Beispiel bei der Stadtsanierung und wenn es um Städtebauförderung geht. Darüber hinaus übernehmen wir für Kommunen die Baugebietenentwicklung, sowohl auf der sogenannten »Grünen Wiese«, also auf Außenbereichsflächen, als auch bei Konversionen. In Heidelberg betreuen wir zum Beispiel ein großes Projekt, in dem ehemals militärisch genutzte Flächen unter anderem zu Wohngebieten weiterentwickelt werden. Wichtiges Tätigkeitsfeld von uns sind da-



© Elisabeth Moch

Der Raum- und Umweltplaner Markus Eichberger leitet seit 2017 den Unternehmensbereich Stadtentwicklung der NHW. Davor war er Leiter des Amtes für Stadtplanung in Offenbach.

bei Partizipationsverfahren und Bürgerbeteiligung, also die Moderation von Planungsprozessen. Aber wir erstellen auch Klimakonzepte. Unsere Aufgaben sind so vielfältig wie unsere Auftraggeber, von Frankfurt als größter Stadt in unserem Einzugsbereich bis hin zu vielen kleinen Gemeinden. Gerade die kleineren Kommunen, die oft begrenzte personelle Ressourcen haben, unterstützen wir bei der Gestaltung des gesamten Prozessablaufs: Wie stellt man



Der Hauptmarkt von Gotha wird umgestaltet. Die ProjektStadt der NHW begleitet den Prozess und berät – von Denkmalschutz bis Klimawandel © NHW ProjektStadt

ein Stadtentwicklungsprojekt strategisch auf? Wie gestaltet man den Prozess, um ihn zum Erfolg zu führen? Welche Stakeholder muss man miteinbeziehen? Und wie setzt man das Fördermittelmanagement auf?

... z.B. seit 30 Jahren in Gotha ...

Was das heißt, kann man gut an Gotha aufzeigen, wo wir seit 30 Jahren tätig und die Aufgaben sehr facettenreich sind. Aktuell gibt es in Gotha ein großes Bauvorhaben in der Innenstadt, den Hauptmarkt. Es geht um die Gestaltung der Freifläche um das Rathaus herum, unter Einbettung in den historischen Kontext.

Neben denkmalpflegerischen Aspekten haben Sie es bei solchen Bauvorhaben immer auch mit Anforderungen des Stadtklimas oder ganz technischen Fragen der Ver- und Entsorgung zu tun. Auf der anderen Seite stellt der Bauablauf Anwohner und Einzelhändler auf eine Geduldssprobe. Und der Bedarf an finanziellen Mitteln unter korrekter Verwendung von Fördermitteln muss im Rahmen bleiben.

Das ist aber nur ein Baustein in der gesamten Stadtsanierung von Gotha. Wir haben dort die Sanierung einer ganzen Reihe von historischen Gebäuden begleitet. Also wie transformiert man historische Bausubstanz so, dass sie eine neue Nutzung aufnehmen kann? Was ist nachhaltig, was trägt zu einer Belebung der Innenstadt bei? Das sind die Fragestellungen, die bei dem Umgang mit historischer Bausubstanz we-

sentlich sind. Es geht aber auch um Neubau. In Gotha gab es eine größere Innenstadtbranche, und die haben wir zusammen mit der Stadt nicht an einen großen Bauträger veräußert, sondern in kleine Parzellen unterteilt und an private Endnutzer verkauft, die da auch selbst wohnen. Sowas trägt zur Stabilisierung der Innenstadt bei.

... städtebauliche Konzepte entwickeln ...

Ein anderes gutes Beispiel ist der Magazin-hof in Kassel, eine ehemalige Heeresbäckerei aus dem Zweiten Weltkrieg, also großformatige Gebäude mit viel Beton. Für die Beethovengruppe, einen Investor aus Würzburg, haben wir das städtebauliche Konzept gemacht. Es gibt Abschnitte, die neu bebaut werden, anderes wird denkmalgerecht saniert. Bei den alten Bunkergebäuden geht es auch um die energetische Sanierung, im Magazin-hof werden zum Beispiel die Fassaden aufgeschnitten und großformatig verglast. Wir überlegen bei solchen Projekten aber auch: Was wären geeignete Nutzer? Mit denen erstellt man dann zusammen Konzepte, damit das Ganze auf tragfähigen Beinen steht.

... den Auswirkungen des Klimawandels entgegenwirken ...

Der Umgang mit dem Bestand ist eine Daueraufgabe der Stadtentwicklung. Andere Herausforderungen sind, die Inanspruchnahme von Flächen zu verringern, Auswir-

kungen des Klimawandels entgegenzuwirken oder die Landflucht zu verhindern.

... Stadtentwicklungsprozesse aktiv anstoßen ...

Unser Anspruch ist dabei, einzelne Maßnahmen oder ganze Stadtentwicklungsprozesse aktiv anzustoßen. Oft gehen wir auf Kommunen zu und sagen: »Hey, wir kennen eure Stadt, wir erkennen da ein Problem, wollen wir das nicht mal angehen?« Da geht es dann auch darum, den sozialen Zusammenhalt in Städten zu stärken und zu verhindern, dass benachteiligte Quartiere entstehen.

... und das Heft des Handels in die Hand nehmen.

Eine Herausforderung, für die die Coronapandemie wie ein Beschleuniger gewirkt hat, sind die Innenstädte. Die Innenstädte stehen ja schon lange unter Druck, weil sich durch den Onlinehandel unser Einkaufsverhalten verändert hat. Für die Zukunft stellt sich da die Frage, wie die Kommunen das Heft des Handels wieder mehr in die Hand nehmen können – Stichwort: Vorkaufsrechte oder Bodenfonds. Denn wenn die Gemeinden auf zum Verkauf stehende Grundstücke und Gebäude zugreifen können, können sie die Entwicklung der Innenstädte aktiver gestalten. Aber ganz grundsätzlich geht es darum, ob der Einzelhandel das einzig Glückseligmachende für die Zukunft der Innenstädte ist oder ob man da nicht stärker multifunktional denken muss. Aber dafür ist oftmals erst noch der Bewusstseinswandel anzustoßen.

In Kassel begleitet die ProjektStadt die Sanierung des Magazin-hofs. © NHW Karsten Socher



Reportage

Christian Holl

Ein Vorbild, das ganz normale Stadt ist

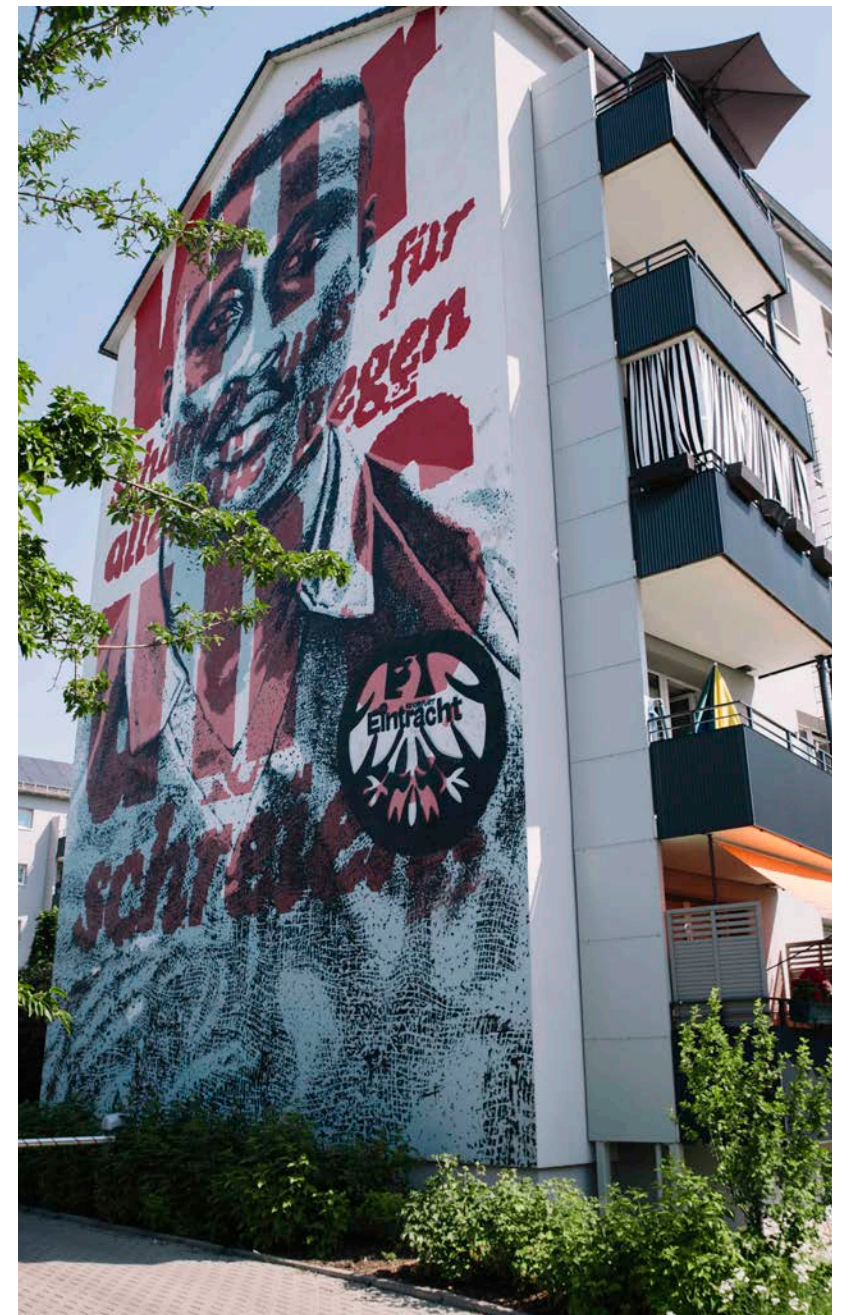
Der Bestand ist nichts Statisches, das nur verwaltet werden muss. Wie die NHW ihren Bestand weiterentwickelt und zu welchen Konflikten es dabei kommt, hat sich Christian Holl in der Adolf-Miersch-Siedlung angeschaut.

Es ist ein früher Freitagabend. In der Adolf-Miersch-Siedlung im Süden Frankfurts herrscht reges Leben. Kinder toben auf den Spielplätzen herum, Jugendliche spielen auf den Grünflächen Fußball, Erwachsene stehen vor den Kiosken. 4400 Menschen wohnen hier, die meisten Gebäude stammen aus den 1950er-Jahren, vier- und fünfgeschossige Zeilenbauten, wie es damals eben üblich war. Auf dem Weg durch die Siedlung kommt man an einem großen Graffito vorbei, das an einer der Stirnwände der Zeilenbauten prangt. Es zeigt den Ghanaer Anthony Yeboah, ehemaliger Fußballspieler von Eintracht Frankfurt und zweimaliger Bundesliga-Torschützenkönig, und in großen Lettern eine Botschaft gegen Rassismus: »Wir schämen uns für alle, die gegen uns schreien.« Wie überall, wo unterschiedliche Menschen zusammenleben, ist auch der Alltag in der Adolf-Miersch-Siedlung nicht konfliktfrei – und damit muss man einen Umgang finden.

Da ungefähr zwei Drittel der Wohnungen der NHW gehören, tut sie viel, um ein friedliches Zusammenleben zu fördern. Dazu gehören nicht nur Kunstaktionen wie das antirassistische Graffito, sondern auch die Überzeugung, dass es einer Siedlung guttut, wenn die Bevölkerung durchmischt ist. Diese Überzeugung teilt die NHW mit der Stadtverwaltung und den anderen Eigentümern. So wurde der von sozialem Wohnungsbau geprägte Geschosswohnungsbau schon in den 1970er- und 1980er-Jahren um eine Reihenhausbebauung ergänzt, die eher Mittelschichten anspricht, und in den 1990er-Jahren entstand zwischen einigen Gebäudezeilen eine kleine Künstlersiedlung mit zweigeschossigen Wohn- und Atelierhäusern aus Holz. Beständig werden die bestehenden Gebäude aufgewertet; es gibt neue Balkone, und auch die Freiflächen werden immer wieder erneuert.

Gerade die Grünräume sind für eine Siedlung wichtig. Denn wo unterschiedliche Menschen direkt nebeneinander wohnen und viele Menschen sich weniger Wohnfläche leisten können als anderswo, braucht es Freiräume – um sich mal aus dem Weg zu gehen, aber auch, um Freunde und Bekannte treffen zu können. In der Adolf-Miersch-Siedlung gibt es deshalb einen großzügigen Park, und auch die Bereiche zwischen den Häusern sind begrünt. Diese Grünanlagen werden im Austausch mit den Bewohner:innen weiterentwickelt. So gibt es Blühstreifen für Bienen und Insektenhotels. Das Projekt »Essbare Siedlung« ermöglicht mit Hochbeeten und Obststräuchern den Bewohner:innen Urban Gardening. Allerdings wird das nicht so angenommen wie erhofft, zwar sind die kleinen Gärten nicht ungepflegt, aber intensiv genutzt werden sie auch nicht. Aber dass man auch mal etwas versuchen muss, was am Ende nicht gleich so funktioniert, wie man es sich vorgestellt hat, gehört auch zum Umgang mit Bestand.

Für ein gutes Zusammenleben in der Gegenwart muss eine Siedlung aber auch zukunftsfähig sein – und das heißt heute vor allem: ökologisch nachhaltig. Auch hier hat die NHW viel getan. Zum Beispiel hat sie ein neues Mobilitätskonzept eingeführt und die Müllentsorgung optimiert, damit die Siedlung sauber bleibt. Ein besonderes Highlight in Sachen Nachhaltigkeit ist das Projekt Cubity. In diesem Studierendenwohnheim wurden die Größe der Einzelzimmer minimiert und mehr Gemeinschaftsflächen angeboten, um die zu beheizende Fläche je Person zu reduzieren. Eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach sorgt für den Strom. Gebaut wur-



Gegen Rassismus – in der Adolf-Miersch-Siedlung zum Beispiel mit einem großen Graffito. © Alle Fotos: Anna Tiessen

de das Haus von einem Team aus Architekt:innen und Studierenden der TU Darmstadt, ursprünglich für den Solar Decathlon, einen Wettbewerb für energieautarke Gebäude. Nach dem Wettbewerb wurde der Cubity in der Adolf-Miersch-Siedlung aufgestellt und vom Studentenwerk Frankfurt genutzt. Da er nur für eine temporäre Nutzung vorgesehen war, wird der Cubity nun an anderer Stelle aufgebaut, oder seine Einzelteile werden für andere Bauten verwendet. »Mit dem Cubity haben wir in den letzten Jahren wichtige Erfahrungen gesammelt«, so Sven Schubert, Projektmanager Sonderaufgaben im Unternehmensbereich Modernisierung / Großinstandhaltung der NHW, »besonders hinsichtlich neuer ressourcensparender Konzepte«.

Aber auch der ältere Bestand der Siedlung bleibt nicht so, wie er einmal war. Seit 2015 hat die NHW 180 Wohnungen modernisiert und umgebaut, 25 weitere wurden nach Passivhaus-Standard in einem Neubau errichtet. Außerdem wurden die Energieversorgung angepasst, Photovoltaikanlagen auf 1150 Quadratmetern Dachfläche montiert, Holzpellet- und Gasbrennwert-Heizungen installiert. Dieses Engagement wird gesehen und wertgeschätzt. Die Siedlung wurde mit dem Gold-Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen ausgezeichnet, erhielt 2020 eine Anerkennung beim Bundespreises Umwelt & Bauen, und 2017 gab es beim Wettbewerb zur Energetischen Sanierung von Großwohnsiedlungen eine Silbermedaille vom Bundesbauministerium.

Aber für das Engagement gibt es nicht nur Preise, sondern es hat auch einen Preis. Trotz staatlicher Förderprogramme wird ein Teil der Kosten der ökologisch sinnvollen Sanierung von der NHW auch auf die Mieter:innen umgelegt. Das finden nicht alle gut. »Die Mieterhöhung ist gerade jetzt zur Coronazeit sehr schlimm für die Bewohner, sie machen sich große Sorgen um die Zukunft«, tut eine Anwohnerin in der Frankfurter Neuen Presse kund. Sie und ihre Tochter wehren sich nach wie vor gegen die Mieterhöhungen. »Viele sind Rentner, die sich das nicht leisten können. Viele jüngere Bewohner sind wegen Corona in Kurzarbeit oder arbeitslos geworden. Die Situation belastet alle sehr.«

Die NHW hält dagegen, dass die Mieter rechtzeitig informiert und ihnen die Gründe und Zusammenhänge der Mieterhöhung dargelegt wurden, weist aber auch darauf hin, dass die Mietpreise trotz der Erhöhung noch bezahlbar seien. Aber denen, die eh schon zu wenig in der Tasche haben, hilft das auch nicht weiter. Hier zeigt sich die große Herausforderung der Zukunft: Zur Nachhaltigkeit gehört mehr als energieautarke Häuser, Wohnungen im Passivhaus-Standard und energetisch sanierte Wohnungen – zur Nachhaltigkeit gehört auch eine sozialverträgliche Mietpreisgestaltung.

Was wir daraus lernen können? Ökologisch sinnvolle Sanierung von Bestand ist möglich. Aber auch aufwendig. Das führt zu Konflikten, von denen es in Zukunft wahrscheinlich eher mehr als weniger geben wird. Wir müssen deshalb Wege finden, wie das zukünftige Zusammenleben geregelt und finanziert wird – und lernen, darüber konstruktiv zu streiten.

So ist die Adolf-Miersch-Siedlung nicht nur ein ganz normales Stück Stadt, sondern auch ein Vorbild. Vielleicht ist sie ein Vorbild, gerade weil sie normale Stadt ist, mit Häusern aus verschiedenen Jahrzehnten, die den Erfordernissen der Zeit angepasst werden, und an denen deshalb immer weitergebaut wird. Ein Stück Stadt, in dem das Bestehende weiterentwickelt wird und in dem deshalb immer etwas Neues passiert. Deswegen ist es wichtig, auftauchende Konflikte nicht kleinzureden. Aber wenn man anerkennt, dass es sie gibt, ist der erste Schritt zum respektvollen Miteinander schon gemacht.



Zur ganz normalen Stadt gehören auch Bienenweiden und Insektenhotels.





Mobilität

Interview

Bericht

Reportage

Das Ziel ist Verkehrsvermeidung
Meike Levin-Keitel

Ein ökologisch sinnvolles Angebot
Roland Wagner

Mit kleinen Details einen Anfang machen
Christian Holl

11

13

13

Interview

Meike Levin-Keitel

Das Ziel ist Verkehrsvermeidung

Die Mobilitätsforscherin Meike Levin-Keitel über eine Stadt mit weniger Autos, das Sofa auf der Straße und die Notwendigkeit von Kooperationen.

B [Friedrich von Borries] Was sind denn die aktuellen Mobilitätstrends im urbanen Raum?

LK [Meike Levin-Keitel] Eins vorab: Verkehr ist der Hauptemittent von CO₂. Um unseren CO₂-Ausstoß zu verringern, ist Verkehr die große Stellschraube. Deshalb müssen wir Alternativen zum motorisierten Individualverkehr entwickeln, also dem Auto. Die Frage ist nur: Wie machen wir das?

Die aktuellen Mobilitätstrends gehen in mehrere Richtungen. Wir denken im Moment viel darüber nach, wie man Verkehr einsparen kann. Das Ziel ist also Verkehrsvermeidung.

Darüber hinaus gibt es neue Mobilitätsangebote, meist digital-basierter Art,

also Mikrofahrzeuge wie E-Scooter oder E-Fahrräder, für die es Sharing-Optionen gibt. Gerade für kurze Wege sind diese eine gute Alternative zum Auto. Diese Angebote im Bereich Mikromobilität ermöglichen ein neues, multimodales Verkehrsverhalten. Derzeit herrscht ein monomodales Verkehrsverhalten vor – ins Auto steigen und damit irgendwohin fahren. Leute, die multimodal unterwegs sind, nutzen mehrere Verkehrsmittel. Das heißt vielleicht: Morgens regnet es, deshalb nutze ich einen Ridesharing-Anbieter, also eine Art Taxi, das sich mehrere Leute für den gleichen Weg teilen, um beispielsweise zur nächsten Bahnhaltestelle zu kommen, und fahre von dort mit der Bahn zur Arbeit. Nachmittags scheint die Sonne, ich habe Lust, mich ein bisschen zu bewegen. Dann steige ich auf mein Mietrad und fahre damit ein Stück. Oder ich nutze einen E-Scooter. Es geht erst mal darum, eine Fülle von unterschiedlichen Angeboten

zu schaffen, die ich miteinander kombinieren kann, um letztlich den umweltfreundlicheren öffentlichen Verkehr zu stärken.

B Ist das realistisch? Durch die Pandemie haben wir einen massiven Rückgang in der Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs zu verzeichnen.

LK Es braucht erhebliche Anstrengungen, um im öffentlichen Personennahverkehr wieder auf die alten Zahlen zu kommen – und vor allem eine Qualitätssteigerung. Im Bus zur Uni braucht es Internetzugang, Steckdosen, Aufladebuchsen fürs Handy zum Beispiel. Wir müssen daran arbeiten, dass der öffentliche Personennahverkehr eine wirkliche Alternative zum Auto wird, eine überaus wichtige Aufgabe vor allem nach den erheblichen Einschränkungen während der Pandemie.

B Ein wichtiger Baustein dieser Alternative sind die neuen Sharing-Mobilitätsangebote, die zumeist von privaten Anbietern entwickelt und betrieben werden. Droht uns eine Privatisierung des öffentlichen Raums?

LK Das ist ein interessantes Thema, aber für mich ist es nicht problematisch, wenn geparkte Elektroroller öffentlichen Raum besetzen, auch wenn sie einen wirtschaftlichen Hintergrund haben. Ich gebe zu bedenken, dass jeder, der sein privates Auto auf der Straße und damit im öffentlichen Raum parkt, den Raum auch privat nutzt. Nur, dass wir das eben gewohnt sind. Das nennt man dann historische Pfadabhängig-

keit, also ein Umstand, den wir nicht mehr hinterfragen, da dies historisch bedingt schon sehr lange so ist – der aber auch anders sein könnte. Sonst könnte ich ja auch mein Sofa rausstellen und die Straße als zweites Wohnzimmer nutzen – vom Platz her ist das ja das gleiche wie ein Auto. Aber das sind wir eben nicht gewohnt, und das ist so in unserer Straßenverkehrsordnung auch nicht vorgesehen. Die Frage, die sich stellt, ist also eine grundsätzliche: Wer darf denn eigentlich wie den öffentlichen Raum nutzen – und für was?

B Wie lösen wir uns von den historischen Pfadabhängigkeiten und entwickeln ein neues Mobilitätsverhalten?

LK Wir brauchen im Mobilitätssektor Innovationen, die über neue Antriebsarten hinausreichen, denn uns ist nicht geholfen, wenn sich die Alternative darauf beschränkt, dass alle Autos elektrisch oder mit Wasserstoff betrieben werden. Wir müssen Mobilität ganz anders denken. Die dazu notwendigen Innovationen werden meist in Start-ups geboren. Die Vorstellung, dass der Mobilitätswandel von der öffentlichen Hand geregelt wird, davon müssen wir uns verabschieden. Es geht eher darum, Kooperationen zwischen Staat und den neuen Mobilitätsanbietern zu entwickeln. Es geht um integrierte Lösungen. Eine Stadt kann ja sagen: »Okay, lieber Anbieter, du möchtest hier im höchst lukrativen Bereich, nämlich der Innenstadt, deine E-Scooter auf-

stellen. Wenn du das machst, dann musst du das auch im suburbanen Raum oder in der Umlandgemeinde machen.« Solche regulierenden Steuerungsmechanismen sind sehr wichtig.

B Was wäre denn ein sinnvolles Agieren einer Wohnungsbaugesellschaft in diesem transformativen Prozess?

LK Da gibt es eine Menge Ansätze. Ich würde drei Strategien in den Vordergrund stellen.

Die eine ist die Umnutzung von bestehendem Straßenraum. Wir müssen uns fragen, wieviel Autoverkehr wir in einer Siedlung wollen. Daraus folgt dann, wieviel Straßenflächen zum Fahren und Parken bereitgestellt werden müssen. Schließlich könnte man den Straßenraum auch zu anders genutztem öffentlichem Raum umgestalten, zum Beispiel zu Grünflächen. Damit einher gehen Überlegungen, wie man sich in seiner Wohnumgebung bewegt – womit wir wieder bei der Frage sind, wie wir den öffentlichen Raum nutzen wollen. Wo gibt es Straßenraum für den motorisierten Individualverkehr und wo nicht? Es muss ja nicht jeder ein Auto – am besten einen SUV – besitzen, das 23 Stunden am Tag parkt und im Durchschnitt nur eine Stunde am Tag genutzt wird – und dann auch noch von einer einzelnen Person. Es gibt Wohnungsbaugesellschaften, die im Mietvertrag festlegen, dass die Leute kein privates Auto besitzen dürfen.

In vielen Städten wird einmal im Jahr ein »Parking Day« veranstaltet. Für einen Tag werden Parkplätze kreativ umgenutzt. © Alle Fotos: Sandrino Donnhauser



Sowas macht natürlich nur dann Sinn, wenn man echte Alternativen anbietet, eben andere Mobilitätsformen, zum Beispiel Stadtteilautos oder stationsbasierte Mikromobilität. Wenn Wohnungsbau- und Mobilitätsunternehmen das sowohl für den Bestand als auch für Neubauten mitdenken, ist das wirklich das Optimum. Es geht dabei um direkt integrierte Mobilstationen unterschiedlicher Verkehrsmittel, die den Menschen zur Verfügung gestellt werden und die bequemer und komfortabler sind als das eigene Auto.

Die dritte Strategie ist die konsequente Wegevermeidung. Das ist eine räumliche Herausforderung, weil dies nur gelingen kann, wenn ich in der Stadt eine stärkere Nutzungsmischung vorfinde. Wenn es zum Beispiel fußläufige Einkaufsmöglichkeiten gibt oder ich im Homeoffice arbeiten kann – dann muss ich weniger Auto fahren.

B In der Pandemie haben wir einen Boom des Homeoffice erlebt. Wird das die

Arbeitsform der Zukunft werden – und damit auch zur Vermeidung von Verkehr beitragen?

LK Das Homeoffice wird – in Teilen – Alltag für eine Vielzahl von Menschen bleiben. Wenn sich das Homeoffice weiter etabliert, werden sich dadurch auch Wohnungen verändern. Aber es wäre ja auch eine Möglichkeit, dass die Vermieter:innen in ihren Gebäudekomplexen Coworking-Arbeitsplätze anbieten, die die Bewohner:innen flexibel nutzen können. Offen ist allerdings, ob wir durch das Homeoffice nicht vielleicht hypermobil werden. Das heißt, wenn ich nur einmal im Monat zu meinem Arbeitgeber nach Frankfurt muss, dann könnte ich ja auch in New York oder auf dem Land wohnen und von dort aus arbeiten. Und am Ende ist die Wegstrecke, die ich insgesamt zurücklege, größer als vorher.

B Bei der Mobilitätswende wird es nicht nur Gewinner, sondern auch Verlierer geben. Wie geht man mit so einem Prozess um?

LK Was wir suchen, ist eine gesellschaftlich getragene Transformation. Wenn nicht alle mitmachen, funktioniert es nicht. Aber wie kriegen wir das gesellschaftlich akzeptiert und gesellschaftlich umgesetzt? Nicht jeder Mensch findet die Vorstellung super, kein Auto zu haben. Sinnvoll ist deshalb eine Mischung aus Push- und Pull-Maßnahmen. Pull-Maßnahmen sind diejenigen, bei denen man ein sehr attraktives Angebot macht und so Anreize zur Verhaltensveränderung setzt. Push-Maßnahmen basieren auf weniger Freiwilligkeit und setzen auch auf Verbote und Einschränkungen. Anders geht es nicht.

Dr. Meike Levin-Keitel ist Juniorprofessorin und leitet an der TU Dortmund das Fachgebiet Räumliche Transformation im digitalen Zeitalter. Sie forscht unter anderem über alternative Mobilitätsformen und deren räumliche Aspekte.



Bericht

Roland Wagner

Ein ökologisch sinnvolles Angebot



Es gibt 14 Pedelecs und fünf Lastenpedelecs ...

Wir haben schon vor 20 Jahren Fahrräder bereitgestellt, aber die standen immer nur in irgendeiner Ecke herum. 2019 haben wir die ersten Elektro-Fahrräder angeschafft, mittlerweile sind es 14 Pedelecs und fünf Lastenpedelecs, verteilt auf 14 Standorte. Anfangs gab es fast keine Akzeptanz, und jetzt wird es immer mehr, insbesondere für die Lastenpedelecs.

... die Beliebtheit steigt täglich ...

Alle unsere Fahrräder kann man einfach übers Internet reservieren. Die Beliebtheit unseres Angebots steigt täglich, die Pedelecs bieten wir aus versicherungstechnischen Gründen allerdings nur für Dienstfahrten an, also für Wege zwischen den einzelnen Standorten. Sie sind unser Eigentum, aber wir haben mit dem Lieferanten einen Wartungsvertrag, damit die Pedelecs immer in gutem Zustand sind. Genutzt wird dieses Angebot vor allem von unseren Regiemitarbeitern, die in den Siedlungen Reparaturen und andere Arbeiten vor Ort ausführen. Inzwischen gibt es sogar abschließbare Transportboxen, damit man auch sein Werkzeug mitnehmen kann.

... **am Anfang auf das falsche Pferd gesetzt ...**

Natürlich haben wir auch noch Autos. Um den Umweltaforderungen gerecht zu werden, haben wir vor vier Jahren für Langstrecken und Transportfahrten Erdgasautos und für Kurzstrecken E-Fahrzeuge angeschafft. Rückblickend haben wir da aufs falsche Pferd gesetzt. Künftig werden wir schwerpunktmäßig auf Elektromobilität setzen. Derzeit haben wir in unserem Fahrzeugpool 40 Prozent Elektro, 10 Prozent Erdgas und 50 Prozent Verbrenner. Wer Anrecht auf einen Dienstwagen hat,

den er auch privat benutzen kann, wird bei der Entscheidung für ein CO₂-ausstoßarmes Fahrzeug durch finanzielle Anreize unterstützt.

... die Zukunft gehört den externen Anbietern.

Seit kurzem haben unsere Mitarbeiter:innen auch Zugang zu Carsharing-Fahrzeugen. Das dient erstmal dazu, die Auslastung in Spitzenzeiten abzufedern und mehr Flexibilität zu ermöglichen. Aber ich bin mir ziemlich sicher, dass wir mittelfristig mehr externe Anbieter nutzen werden, die uns ein Komplettangebot zur Verfügung stellen, damit ich in Frankfurt an einem Standort X mit dem Auto starte, unterwegs die Bahn nehme und dann in Kassel mit dem Fahrrad weiterradele. Das wäre ein lohnenswertes und auch ökologisch sinnvolles Angebot für die Zukunft.



© Elisabeth Moch

Roland Wagner ist gelernter Elektriker, Einzelhandelskaufmann und Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Er ist seit über 20 Jahren bei der Nassauischen Heimstätte und für alles rund um die Mobilität zuständig.

Reportage

Christian Holl

Mit kleinen Details einen Anfang machen

Die Mobilitätswende wird kommen. Wie die NHW die Mobilität der Zukunft mitgestaltet, erkundet Christian Holl in den »Mobilität kinderleicht ...«-Pilotquartieren.

Über innovative Mobilitätsprojekte zu schreiben, scheint ziemlich einfach. Schließlich ist der Begriff »Mobilitätswandel« in aller Munde, und für Mobilitätsforscher wie für Umweltschützer ist ohnehin klar, was zu tun ist: Wir müssen unser Mobilitätsverhalten ändern. In den Medien kursieren dafür große Erzählungen und starke Bilder. In Paris werden große Verkehrsstraßen im Sommer mit Sand aufgeschüttet und so in urbanen Strand verwandelt. In Berlin werden auf vielen Hauptverkehrsstraßen mit farbigen Markierungen »Pop-Up«-Fahrradwege eingerichtet. In Barcelona werden Stadtquartiere in »Superblocks« ohne privaten Autoverkehr geteilt, die Straßen sollen sich in kleine Parks und Spielplätze verwandeln. Spektakuläre Maßnahmen, von denen man eindrucksvoll erzählen kann. Und die die Gemüter erhitzen und über die heftig gestritten werden kann. Nur: Was passiert außerhalb von Paris, Berlin oder Barcelona? Wie

sieht es in, sagen wir einmal in Rodgau, Groß-Gerau, Gießen oder Bergheim aus? Was ist mit all den Millionen von Pendlern, die sich täglich auf den Weg machen? Da wird es schnell dünn mit begeisterten Bildern und Aufsehen erregenden Aktionen. Aber gerade hier muss die Mobilitätswende greifen und Alltagstauglichkeit unter Beweis stellen.

Es sind eben nicht nur die spektakulären Maßnahmen wichtig. Genauso kommt es darauf an, dass Ideen für einen Mobilitätswandel überall da ankommen, wo die Menschen wohnen, in den kleineren Städten, an den Stadträndern, in den vielen Quartieren, aus denen die Städte bestehen – von dort aus starten sie ihre Wege zur Arbeit, zum Sport, zur Freizeit, um Besorgungen zu machen, und dorthin kehren sie auch wieder zurück. Da helfen nicht die großen Erzählungen und großen Bilder, sondern kleine, oft unspektakuläre Angebote.

Ganz praktisch heißt das: Wenn die Mobilitätswende gelingen soll, geht es nicht nur darum, weniger Auto zu fahren, sondern für jeden Zweck das geeignete Verkehrsmittel zu finden. Wer nicht

Damit die Mobilitätswende gelingt, müssen vielfältige Angebote gemacht werden: Von der Ladestation für Elektroautos bis zum Abstellplatz für Fahrräder. © Alle Fotos: Anna Tiessen



regelmäßig auf ein Auto angewiesen ist, kann auf Sharing-Angebote zurückgreifen. Eine Strecke von zwei Kilometern muss man nicht mit dem Auto fahren, sondern man kann das Fahrrad nehmen. Wer auf kurzer Strecke etwas Schweres transportieren will, benutzt am besten ein Lastenrad. All das muss auch nicht jede:r besitzen, sondern kann es mit anderen teilen.

Anfang 2019 hat die NHW in fünf Quartieren Pilotprojekte gestartet. »Im Zuge unserer Nachhaltigkeitsstrategie wollen wir unseren Mietern umweltfreundliche Mobilitätsangebote zur Verfügung stellen und sie dazu animieren, diese zu nutzen. Ich freue mich über jeden Mieter, der für einen Einkauf sein Auto stehen lässt und aufs Lastenrad steigt oder sich gegen das eigene Auto und für das umweltfreundliche Car-Sharing entscheidet«, sagt Tobias Bundschuh, NHW-Servicecenterleiter in Wiesbaden. Das gilt auch in den anderen Quartieren der NHW. Sie setzt dabei auf Elektromobilität und auf die Zusammenarbeit mit Sharing-Anbietern. Unterstützt werden diese Maßnahmen durch Beratungsangebote in den Servicecentern. Im Herbst 2022 wird das Projekt ausgewertet, danach wird entschieden, wie die NHW nachhaltige Mobilität weiter unterstützen und fördern kann.

Die Standorte für die Pilotprojekte repräsentieren die unterschiedlichen Gebäudebestände der NHW. »In Neubauten«, so Gregor Steiger, der Projektleiter Nachhaltigkeitsmanagement der NHW, »haben die Menschen eine höhere Bereitschaft, auf andere Verkehrsmittel zu wechseln, weil sie mit dem Umzug ihr Mobilitätsverhalten eh ändern müssen. Die Offenheit für neue Angebote ist größer.« Doch die Zukunftsfrage Mobilität entscheidet sich nicht im Neubaugebiet, sondern in der Stadt, die es schon gibt – denn da leben die allermeisten Menschen.

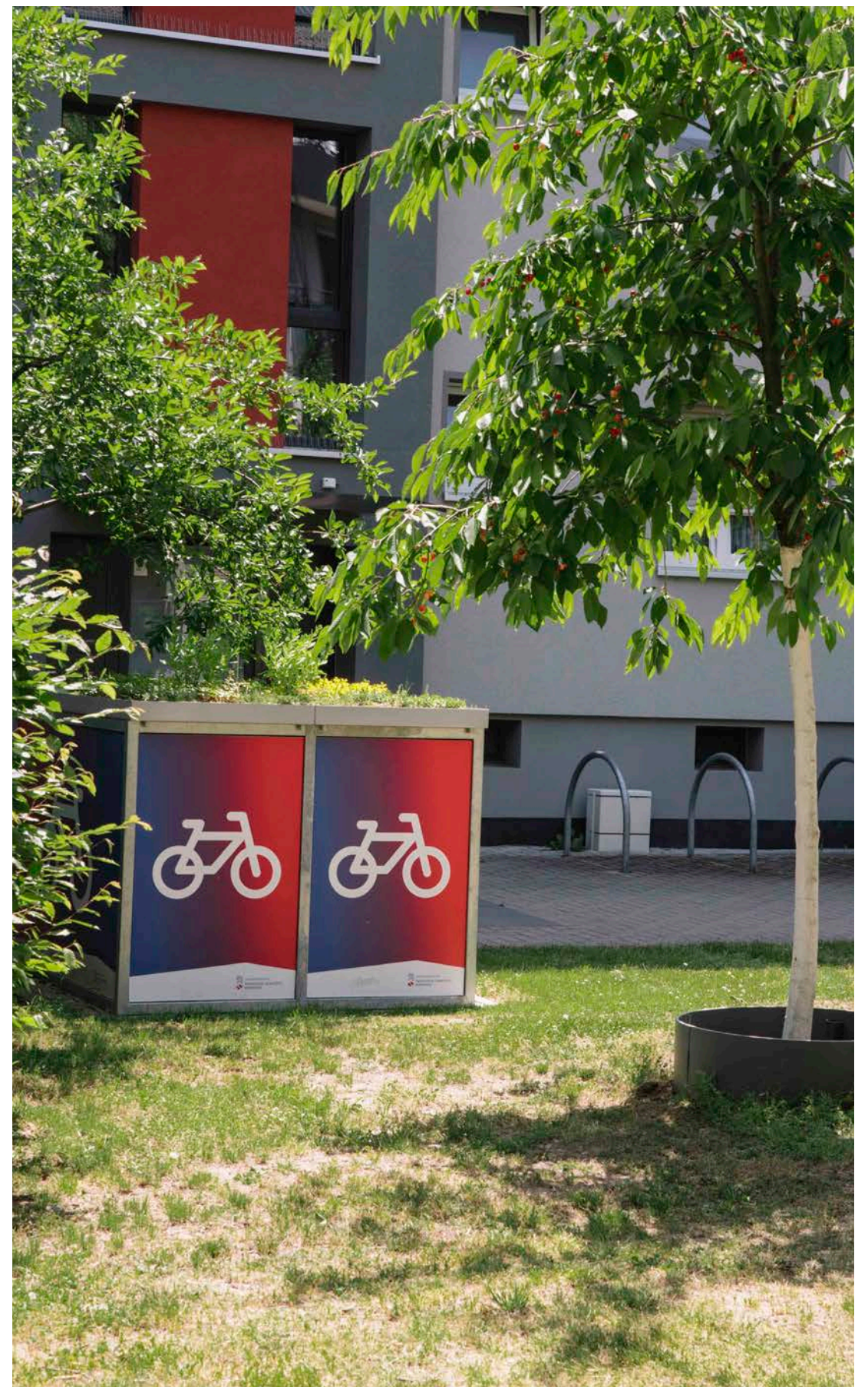
Damit der Mobilitätswandel funktioniert, kommt es auf viele kleine Details an. So sind die Leihstationen für die E-Lastenräder zentral gelegen und mit Standluftpumpen ausgestattet. Die E-Lastenräder können sieben Tage die Woche rund um die Uhr ausgeliehen werden, sie werden regelmäßig gewartet und im Falle eines Falles auch rasch repariert. Mit einer App können die Benutzer:innen das Rad entriegeln, zur Rückgabe müssen sie es nur in die Lade-station schieben. Teuer darf es nicht sein, eine Fahrt kostet deshalb nur eine Grundgebühr von 1,50 Euro plus ein Euro je angefangene halbe Stunde. Ein anderes Detail, auf das in den Pilotprojekten geachtet wird, ist die Unterbringung der Fahrräder. In vielen Quartieren gibt es keine Parkplätze für Räder; und das Rad im eigenen Keller- oder Abstellraum unterzustellen, ist mühselig. Und gestoh-

len werden soll es ja auch nicht. Deshalb bietet die NHW den Anwohner:innen Fahrradboxen an, die sie für zehn Euro im Monat mieten können. Sie sind meist vor den Eingangstüren aufgestellt – also wirklich unkompliziert zu erreichen.

Bleibt der Umgang mit dem Auto. Das Zauberwort heißt »Sharing«. Die vor allem in den Bestandsquartieren knappe Versorgung mit Parkplätzen soll sich durch die gemeinsame Nutzung von Autos entspannen, elektrische natürlich, damit sich auch der CO₂-Ausstoß reduziert. Denn die meisten Privatautos stehen eh 23 Stunden unbenutzt herum – und belegen Platz, der besser anders genutzt werden könnte. Sharing hat für alle Vorteile. Die Nutzer:innen müssen keine Parkplätze suchen, weil genügend für Carsharing-Autos reserviert sind. Außerdem kümmert sich der Carsharing-Anbieter um Reparaturen und Wartung. Aber auch für die NHW hat Carsharing – insbesondere im Neubau – einen weiteren positiven Effekt. Sie muss weniger Stellplätze vorsehen, da die Vorschriften es erlauben, für einen Carsharing-Stellplatz auf mehrere »normale« Stellplätze zu verzichten. Mit den effizient genutzten Sharing-Autos wird also (Park-)Platz frei – zum Beispiel für mehr Grün.

Es wird sich allerdings noch etwas hinziehen, bis derartige Angebote eine sichtbare Wirkung zeigen. Es braucht also einen langen Atem. Aber Pilotprojekte heißen ja gerade deswegen Pilotprojekte, weil ihnen andere folgen sollen. Die NHW will auf jeden Fall ihr Angebot ausbauen – und dazu die Erfahrungen aus den Pilotprojekten nutzen. Denn vor allem die Installation von Ladesäulen für Elektroautos kostet viel Geld, das man nicht an der falschen Stelle ausgeben will. Schließlich weiß man ja noch nicht, welche Angebote die Bewohner:innen annehmen werden. Gregor Steiger richtet den Blick jedenfalls schon jetzt in die Zukunft. »In zehn bis 15 Jahren«, so meint er, »werden viele der jetzt genutzten Parkplätze nicht mehr gebraucht – und bieten dann Raum für andere Nutzungen.«

Der Weg erscheint wenig spektakulär, das erhoffte Ergebnis vielleicht schon. Genau das ist das Innovative. Denn die starken Bilder, die großen Geschichten, können verpuffen, weil sie mit dem Alltag wenig zu tun haben. Das wäre dann ja auch nicht nachhaltig. Gregor Steiger ist schon gespannt, was sich dann in den Quartieren entwickeln wird. »Ich kann mir anstelle von Parkplätzen für Autos Räume für Freizeit oder kleine Werkstätten vorstellen.« Aber erstmal muss sich das Angebot durchsetzen. Der Anfang ist jedenfalls gemacht. Vielleicht helfen ja das markante Erscheinungsbild in Nassauischem Orange-Blau und der einprägsame Slogan »Mobilität kinderleicht ...«.



JETZT AUSLEIHEN

- 1 sigo App installieren**

 - QR-Code scannen
 - oder nach „sigo“ im App-Store suchen
 - installieren und registrieren

GET IT ON
Google Play

Available on the
App Store
- 2 E-Lastenrad ausleihen**

 - sigo App öffnen
 - QR-Code vorne an E-Lastenrad scannen
 - oder aus Liste in App auswählen
 - E-Lastenrad aus Station holen
 - Losfahren!
- 3 Parken / E-Lastenrad sichern**

 - Rahmenschloss einrasten, Signalton bestätigt
 - App wechselt in Parkmodus
 - vor der Weiterfahrt in App „Schloss öffnen“
 - Rahmenschloss öffnet sich automatisch

Im Parkmodus läuft die Ausleihe weiter.
- 4 Ausleihe beenden**

 - persönliche Dinge aus Transportbox entnehmen
 - E-Lastenrad rückwärts in die Station schieben
 - Station schließt automatisch, Signalton bestätigt
 - Ausleihe ist beendet

Rückgabe nur am gleichen Standort möglich.

Preise

Jede Ausleihe kostet einmalig 1,50€ + 1,00€ je angefangene ½ Stunde

Beispiel

Du bist 75 Minuten mit dem Rad unterwegs, dann werden drei angefangene ½ Stunden und die Ausleihgebühr berechnet: 1,50€ + 3 · 1,00€ = 4,50€

Download

sigo App

Immer in Kontakt

support@sigo.green
06151 / 275 3175
www.sigo.green

Soziale Verantwortung

Interview

Reportage

Bericht

Möglichkeiten für Beteiligung und Mitgestaltung geben
Nina Gribat

Gut zuhören, damit sich alle wohlfühlen
Christian Holl

Bürger:innen-beteiligung ist alltägliche Demokratie
Felix Assmann

15

16

19

Interview

Nina Gribat

Möglichkeiten für Beteiligung und Mitgestaltung geben

Die Stadtplanerin Nina Gribat über den Kampf um eine soziale Stadt, niedrigschwellige Beteiligung und die Verantwortung von Wohnungsbauunternehmen.

B [Friedrich von Borries] *Warum muss Stadt sozial sein?*

G [Nina Gribat] Na ja, Stadt muss ja erst mal gar nichts. Aber eine soziale(re) Stadt wird immer wieder eingefordert – und das schon wirklich seit sehr langer Zeit. Mit der Industrialisierung entstanden unterschiedliche städtische Bewegungen, die mehr Teilhabe und bessere Lebensverhältnisse gerade für einkommensärmere Gruppen einforderten. Verschiedene Arten der Segregation sind in der Geschichte der Stadt angelegt und zu unterschiedlichen Zeiten wurde der Ruf nach Integration laut. Die Moderne durchzieht zum Beispiel die Idee, dass man für alle, aber vor allem auch für Arbeiter:innen bessere Lebensverhältnisse baulich schaffen kann. Der Ruf nach einer sozialeren Stadt hat seinen 100. Geburtstag also schon lange hinter sich.

B *Was sind die wichtigsten aktuellen Herausforderungen im Hinblick auf eine soziale Stadt?*

G Digitalisierung, Klima und Demokratie sind meines Erachtens drei große, wichtige und miteinander verschränkte Felder, die in der Stadtpolitik heute beackert werden sollten. Und sie haben eine Schnittmenge, nämlich Teilhabe und Mitgestaltung. Das kann man gut an den gegenwärtigen De-

batten um den Mietendeckel in Berlin oder auch um soziale Bodenpolitik, wie sie die Stadt Ulm betreibt, festmachen. Denn mit der Bezahlbarkeit von Wohnraum hängt ja auch zusammen, ob unterschiedliche soziale Gruppen in Stadt zusammenleben können oder ob Menschen mit geringem Einkommen wegziehen müssen. In vielen Städten kann man beobachten, dass es Stadtviertel gibt, die sozial immer homogener werden. Diese Frage stellt sich heute auch vor dem Hintergrund der globalen Fluchtbewegungen – viele davon übrigens auch ausgelöst durch den Klimawandel. Wie können wir in einer Stadt, trotz aller Verschiedenheit, gut zusammenleben?

B *Aber was hat das mit Digitalisierung zu tun?*

G Die Digitalisierung verschärft die sozialen Konflikte, die heute schon bestehen. Denn Digitalisierung ist ja nicht nur das Versprechen auf ein einfacheres und lokaleres Leben, Digitalisierung ist auch die schlecht bezahlte Arbeiterin bei Amazon oder der Fahrer, der die Getränke innerhalb von kürzester Zeit nach Hause liefert. Digitalisierung, das sind auch die auf Plattformen wie AirBnB angebotenen Ferienwohnungen, die dann nicht mehr dem lokalen Mietmarkt zur Verfügung stehen. Es gibt also auch eine versteckte, dunkle Seite der Digitalisierung, die Gräben vertieft – auch, weil die durch Digitalisierung erfolgende Effizienzsteigerung für viele Leute mit dem Verlust des eigenen Arbeitsplatzes verbunden

ist und so natürlich auch zu Verteilungskämpfen führt – auch um urbanen Raum. B *Digitalisierung ist also ein Treiber des sozialen Wandels, ob man will oder nicht. Die Frage ist doch: Wie gestalten wir diesen Wandel?*

G Es ist enorm wichtig, echte Teilhabe- und Mitgestaltungsmöglichkeiten zu eröffnen. An der Hochschule setzen wir uns gerade mit dem Thema »Ernährung« auseinander. Dabei geht es nicht nur um den Zugang zu gesunden Lebensmitteln, sondern auch um Orte, an denen man ihnen und anderen Menschen begegnen kann – letztlich also um die Gestaltung des Zusammenlebens. Uns interessiert dabei, wie man das Leben in Kreisläufen gestalten kann. Man kann sich die Stadt als Metabolismus vorstellen, also als einen lebendigen Organismus, und in dem gibt es eine ganze Menge Kreisläufe; einen Ernährungskreislauf, einen Abfallkreislauf usw. Die können wir aber einfacher mitgestalten, wenn wir zu ihnen einen alltäglichen Bezug behalten. Das ist übrigens eine Strategie, die sich nicht nur auf Großstädte bezieht.

B *Können solche Orte der Begegnung auch dazu beitragen, dass soziales Miteinander besser gelingt?*

G Ja, das ist die Hoffnung. In der Soziologie bezeichnet man Anlässe, bei denen unterschiedliche Menschen zusammenkommen, als »Integrationsmomente«. Das sind bei uns zum Beispiel Schulen und Kindergärten. Das sind für unsere Gesellschaft un-



Um viele zu erreichen, muss man selbst erreichbar sein. Der Container der PlanBude als Anlaufstelle für interessierte Bürger:innen. © Margit Czenki

heimlich wichtige Institutionen. Bezogen auf Städtebau und Stadtplanung heißt das: Wie kann man solche Integrationsmomente auch auf der Ebene von Stadtvierteln ermöglichen – ohne jetzt in einen Sozialkitsch zu fallen, dass sich alle irgendwie auf dem Marktplatz treffen.

B *Welche Rolle spielen Wohnungsbau-gesellschaften dabei?*

G Staatlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbaugesellschaften kommt da eine entscheidende Rolle zu, weil sie ja der Teil der Wohnungswirtschaft sind, der einen gesellschaftlichen Auftrag hat, sehr unterschiedliche Zielgruppen anspricht – und dementsprechend natürlich auch eine gewisse integrative Wirkung haben kann. Unternehmen wie die Nassauische Heimstätte haben natürlich die Aufgabe, das Zusammenleben von unterschiedlichsten Gruppen auf begrenztem Raum zu organisieren.

Die oberste Priorität ist natürlich, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Aber die Unternehmen sind dabei Spannungsfeldern unterworfen, die nur schwer zu verhandeln sind. Gerade bei kommunalen Wohnungsunternehmen verlangen die Kommunen häufig, dass auch Geld erwirtschaftet wird, das dann in die kommunalen Kassen fließt, sich die Unternehmen also profitabel aufstellen. Andererseits sollen sie möglichst sozial handeln. Das führt halt manchmal zu sozialer Segregation und Gentrifizierung. Mit diesen Begriffen wird in der Stadtsoziologie die Entmischung von Stadtvierteln beschrieben, zum Beispiel, wenn Wohnungsunternehmen einen bestimmten Teil der Wohnungsbestände in weniger beliebten Stadtvierteln für einkommensärmere Bevölkerungsgruppen vorhalten und in diese Bestände und ihr Umfeld nicht so viel investieren, während sie in beliebteren Lagen ein Premiumsegment entwickeln. Das sind in Anbetracht des Drucks, Gewinne zu erwirtschaften, nachvollziehbare Entwicklungen, aber sie führen dazu, dass soziale Begegnungsräume, in denen besagte Integrationsmomente stattfinden können, verloren gehen. Da haben die Wohnungsbauunternehmen eine große Verantwortung. Aber es ist natürlich nicht ihre alleinige Verantwortung. Insgesamt steht ein großer Aushandlungsprozess an, und die Aufgabe der Wohnungswirtschaft ist, sich dem auch zu stellen und mitzumischen.

B *Ein Instrument, Teilhabe zu ermöglichen, ist Partizipation. Manchmal gelingt es, aber nicht immer. Woran liegt das?*

G Manchmal sind Partizipationsveranstaltungen zu voraussetzungsreich. Du musst Pläne lesen können, du musst informiert sein, du musst Zeit haben. Für manche gibt es auch sprachliche Barrieren. Eine voraussetzungsreiche Atmosphäre hält viele Leute ab. Ein gutes Gegenbeispiel ist die Arbeit der PlanBude in Hamburg. Diese Gruppe von Künstler:innen und Planer:innen hat bei einem Bauvorhaben in Hamburg St. Pauli einen sehr niedrigschwelligem Beteiligungsprozess organisiert. Ausgangspunkt ist etwas, was die PlanBude als Wunschproduktion bezeichnet – und die viel früher beginnt als der eigentliche Planungsprozess. Dazu haben die Planer:innen und Künstler:innen versucht, die Leute auf ganz verschiedene Weise abzuholen, zum Beispiel mit Mal- oder Bastelworkshops für Kinder oder mit Gesprächen mit Kneipentresen. Und sie hatten auf dem Bauplatz einen Container aufgestellt – die PlanBude – damit jede:r einfach vorbeikommen konnte. Es geht also darum, die Schwelle niedrig zu legen. Außerdem muss es auch wirklich um etwas gehen. Einfach nur Leute mal zusammen an einen Tisch zu holen ohne dass damit auch die Möglichkeit einhergeht Planungen mitzuentcheiden, ist ja eine leere Übung. Deshalb sind Beteiligungsprozesse, die offen formuliert sind, wahnsinnig aufwendig. B *Aber wenn es »wirklich um etwas gehen soll« – muss Beteiligung dann nicht viel grundsätzlicher werden? In manchen Städten entscheiden die Bürger:innen basisdemokratisch über Teile des Haushalts, also darüber, wofür Steuergeld verwendet werden soll.*

G Das berührt ja letztlich Fragen der repräsentativen Demokratie. Das ist wahnsinnig schwierig, weil viele Bürger:innen für aufwändige Beteiligung gar nicht die Zeit haben. Oftmals stecken also nur Leute, die es sich finanziell leisten können, Zeit in Beteiligung, was dazu führt, dass es hauptsächlich um ihre Interessen geht. Die Vertreter:innen der repräsentativen Demokratie können und sollten natürlich auch progressive Wohnungs- und auch Stadtpolitik machen – aber gleichzeitig mehr und breiter angelegte Möglichkeiten für Mitgestaltung eröffnen.

Dr. Nina Gribat ist Professorin für Stadtplanung an der BTU Cottbus. Forschungsschwerpunkt ist die Steuerung und Gestaltung von urbanen Transformationsprozessen.

Bürgerbeteiligung im Schnittfeld von Kunst und Stadtplanung: Die PlanBude setzt voll auf »Wunschproduktion«. © Christoph Schäfer





Häufig wird nicht an die Jugendlichen gedacht: Nicht so in Hasenhecke, wo es ein eigenes Jugendzentrum gibt. © alle Fotos: Anna Tiessen

Reportage

Christian Holl

Gut zuhören, damit sich alle wohlfühlen

Bei der NHW wird Nachbarschaft großgeschrieben. Das heißt auch, dass man sich um seine Mieter:innen kümmert – und mit ihnen auch über alltägliche Sorgen und Probleme im Dialog bleibt. Wie das funktioniert, hat sich Christian Holl in Kassel-Hasenhecke angesehen.

»Yeah«, ruft ein Junge, als er endlich den Basketball im Korb versenkt hat. Ich bin im Jugendzentrum Hasenhecke, das sich in einem ehemaligen Heizkraftwerk befindet. Die Räume sind großzügig, manche haben sogar einen postindustriellen Charme. Die Atmosphäre ist locker, wie in einer Lounge stehen Sessel herum, und an den Wänden sind Graffiti. Ein paar Kinder spielen Billard, andere Tischkicker. Es gibt sogar eine Kletterwand, die aber gerade keiner benutzt.

Seit 25 Jahren gibt es dieses Jugendzentrum, von der Stadt Kassel eingerichtet und von der NHW unterstützt, die 2019 zum Beispiel neue Fußballtore gestiftet hat. Das ist wichtig, denn von den 1000 Bewohner:innen, die in Hasenhecke leben, sind rund ein Viertel Kinder und Jugendliche – sie brauchen einen Ort, an dem sie sich austoben oder einfach nur chillen können. Die Mitarbeiter:innen des Jugendzentrums sind für die Kinder und Jugendlichen auch dann da, wenn es ihnen nicht gut geht, wenn sie mit Problemen zu kämpfen haben oder nicht weiter wissen.

Damit sich die Jugendlichen in dem am Rande der Stadt liegenden Quartier nicht vom gesellschaftlichen Leben abgeschnitten fühlen, arbeiten die NHW und die Stadt Kassel in quartiersübergreifenden Programmen zusammen, insbesondere an den Wochenenden oder in der Ferienzeit. Weil es trotz der vielen Angebote auch manchmal Krach gibt, können die Jugendlichen im Coolness-Training von Respekt e.V. auf spielerische Weise lernen, wie sie gut mit alltäglichen Konfliktsituationen umgehen.

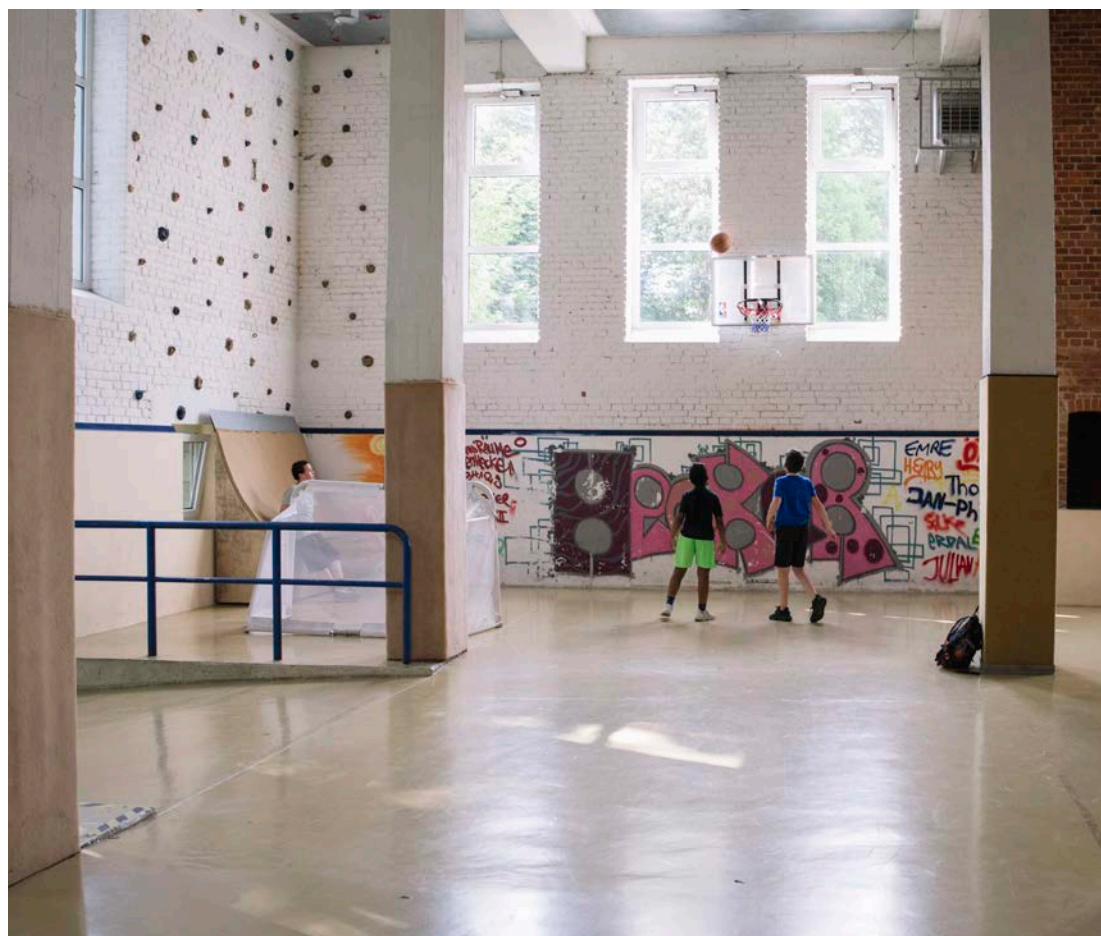
Doch die NHW kümmert sich nicht nur um die Jugendlichen, sondern um alle Bewohner:innen. Per Gesellschaftsvertrag, abgeschlossen u.a. mit dem Land Hessen und vielen hessischen Kommunen, ist die NHW verpflichtet, für »sichere und sozial verantwortliche Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum« zu sorgen. Das klingt erstmal sehr abstrakt. Aber der NHW ist klar, dass es nicht ausreicht, einfach nur Wohnraum zur Verfügung zu stellen, denn manchen Bewohner:innen verlangt die Bewältigung des Alltags viel ab. In Hasenhecke ist dies dadurch erschwert, dass diese ursprünglich als Flakaserne errichtete Nachbarschaft nicht nur von der Stadt durch Felder getrennt ist, sondern auch zu klein ist, um wie ein eigenständiges Quartier zu funktionieren. Selbst für einen Laden ist Hasenhecke zu klein. Deshalb gibt es Alltagshilfen – im Verwaltungsjargon der NHW heißt das »haushaltsnahe Dienstleistungen« –

die die Bewohner:innen teilweise umsonst, teilweise gegen einen kleinen Unkostenbeitrag in Anspruch nehmen können: Dann kümmert sich das Wohnserviceteam der NHW für sie um Einkäufe, Wohnungspflege, Botengänge, handwerkliche Hilfen und kleinere Reparaturen. Ein besonderes Augenmerk gilt dabei Senior:innen und Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen, in Hasenhecke arbeitet die NHW dazu mit dem Deutschen Roten Kreuz zusammen. »Wir wollen unsere Mieter in allen Lebenslagen unterstützen«, erklärt NHW-Regionalcenterleiter Jürgen Bluhm. »Das gilt natürlich besonders dann, wenn sie eine helfende Hand und ein offenes Ohr brauchen.«

Ein Ort, an dem man offene Ohren und helfende Hände treffen kann, ist in Hasenhecke das 2020 eingerichtete Mietercafé. Hier wird Kaffee getrunken, aber an diesem Ort gibt es auch vielfältige soziale Angebote. Das Deutsche Rote Kreuz baut einen Stadtteiltreff auf. Und jeden ersten Montag im Monat helfen Mitarbeiter:innen der Diakonie den Bewohner:innen beim Ausfüllen von Formularen oder Anträgen, beraten bei Fragen rund um die Themen Schule und Erziehung und sind eine Anlaufstelle, wenn es Probleme im Beruf oder im privaten Leben gibt. Einmal die Woche gibt es die »Familienzeit«, die Kinder und Eltern gemeinsam besuchen und in der sie unter Anleitung gemeinsam spielen. So lernen sich nicht nur die Kinder kennen, sondern auch die Eltern. Und einmal im Monat kommt »Kassel spielt« zu Besuch und bringt neue und interessante Ideen für Gesellschaftsspiele mit. Außerdem können Bewohner:innen den Raum für 20 Euro mieten, wenn die eigene Wohnung für Familienfeiern und Geburtstage oder andere Anlässe zu klein ist.

Das Mietercafé ist ein Baustein der Initiative »Im Dialog«. Die NHW hat sie ins Leben gerufen, um mit den Bewohner:innen dafür zu sorgen, dass sich in den Quartieren und Nachbarschaften der NHW alle wohlfühlen. »Im Dialog« ist wörtlich zu nehmen. »Unser Ziel«, erklärt Jennifer Linke vom Sozialmanagement der NHW in Kassel, »ist eine langfristige Mieterbindung, denn es belastet eine Nachbarschaft, wenn zu oft Menschen zu- oder wegziehen.« Deshalb will die NHW von den Menschen erfahren, was sie wirklich brauchen. Denn manchmal sind es auch die vermeintlich kleinen Dinge, die zum Wohlbefinden beitragen. »Auf Anregung der Bewohner:innen haben wir hier Spender für Hundebesteck angebracht«, berichtet Jennifer Linke, »nun muss sich niemand mehr über herumliegenden Hundekot ärgern.«

Sich um die Bewohner:innen zu kümmern, für sie Sorge zu tragen, ist Kern der sozialen Verantwortung, zu der sich die NHW bekennt. Für Jugendliche genauso wie für ältere Menschen, einfach für jeden, der es gerade braucht. Weil sonst Nachbarschaft nicht wirklich funktioniert. Die wichtigste Voraussetzung dafür: gut zuhören, damit man mit allen »Im Dialog« bleibt.







Bericht

Bürger:innenbeteiligung ist alltägliche Demokratie

Hallo, ihr könnt hier mitmachen ...

Bürger:innenbeteiligung ist für uns zentral. Wir können nicht einfach mit den fertigen Planungen um die Ecke kommen und zu den Bürger:innen sagen: »Hallo, das wird jetzt hier gebaut, und ihr könnt noch entscheiden, welche Farbe die Fensterläden haben.« Wir integrieren die Bürger:innen von Beginn an, also lange bevor die städtebaulichen Maßnahmen überhaupt entwickelt werden. Wir sagen also: »Hallo, hier entsteht ein Konzept für die nächsten zehn Jahre, hier könnt ihr mitmachen, hier sollt ihr mitmachen, und ihr könnt auch eigene Ideen, eigene Projekte mit einbringen, die eure Stadt, euer Viertel voranbringen.«

... aber nicht im Vereinsheim ...

Mittwochsabends im Hinterzimmer vom Vereinsheim, das funktioniert nicht mehr.

Da lockt man fünf Rentner vor die Tür, aber man erreicht nicht die breite Masse der Bevölkerung. Wir versuchen deshalb verschiedene, attraktive Situationen zu schaffen, sowohl klassisch vor Ort als auch im digitalen Raum. Um das zu erreichen, gehen wir zum Beispiel mit einem attraktiv gestalteten Stand auf den Marktplatz und kommen dort mit Menschen spontan ins Gespräch. Kollegen haben sogar mal eine Kreuzfahrt auf dem Main gemacht, da waren mehrere hundert Leute an Bord. Man muss einfach ein attraktives Umfeld schaffen.

... sondern im digitalen Raum ...

Wir denken Bürger:innenbeteiligung cross-medial, und natürlich gehen wir in den digitalen Raum. Das hat für die Bürger:innen den Riesenvorteil, dass sie sich auch einfach mal zwischendurch oder auf dem Weg zur

Arbeit einloggen können statt einen ganzen Samstagnachmittag zu investieren. So erreicht man andere Zielgruppen als über die klassischen Beteiligungsformate, zum Beispiel Familien. Aber auch junge Menschen, die wir direkt über Social Media ansprechen, können so wesentlich stärker eingebunden werden.

... 24 Stunden am Tag, sieben Tage die Woche ...

Im Moment entwickeln wir ein neues digitales Beteiligungswerkzeug. Durch Drohnenflüge bauen wir einen digitalen Zwilling von jeder Stadt, in der wir einen Beteiligungsprozess durchführen. Wir können in dieses Modell Visualisierungen von den geplanten Projekten einfügen. Jede:r Bürger:in kann die eigene Nachbarschaft identifizieren und so gut nachvollziehen, was dort in Zukunft passieren soll. Das hat den

Felix Assmann



großen Vorteil, dass sich die Bürger:innen viel besser vorstellen können, was geplant wird. Aber vor allem können alle Bürger:innen auf dieses digitale Modell 24 Stunden am Tag sieben Tage die Woche zugreifen, um ihre Anregungen, Ideen und Kritikpunkte einzubringen und mit anderen Bürger:innen zu diskutieren. Wir schaffen also einen räumlich anschaulichen, digitalen Diskussionsraum.

... der Politik auf die Finger schauen ...

Bürger:innenbeteiligung ist aus mehreren Gründen wichtig. In der Konzeptphase kommt viel wertvoller Input von den Bürger:innen, die ja lokale Expert:innen sind und aus Perspektive der alltäglichen Nutzung eigene Ideen einbringen. Außerdem haben die Bürger:innen durch Beteiligung die Möglichkeit, der Politik und der Verwaltung auf die Finger zu schauen und können sich zu Wort melden, wenn sie meinen, dass etwas in die falsche Richtung läuft. So werden die Entscheidungsprozesse für alle transparent, was heute sehr wichtig ist. Das schafft Akzeptanz. Beteiligung nimmt zwar Zeit in Anspruch, aber so haben Kommunen auf lange Sicht viel höhere Prozesssicherheit.

... und Stadt mitgestalten.

Für die Zukunft wünsche ich mir, dass Partizipation zu einer dauerhaften Möglich-



© Elisabeth Moch

Felix Assmann ist Stadt- und Raumplaner und steuert in der NHW-Marke ProjektStadt die Entwicklung von dreidimensionalen Stadtmodellen, einem neuen Tool zur digitalen Bürger:innenbeteiligung.

keit wird, damit Bürger:innen die Entwicklungsprozesse der Städte, in denen sie leben, mitgestalten können – und zwar nicht nur an einem Abend im Jahr, sondern dauerhaft und stetig. Denn Teilhabe an der Entwicklung der eigenen Stadt ist ein wichtiger Bestandteil von alltäglicher Demokratie.

Beim gemeinsamen Spaziergang können sich Planer, NHW-Mitarbeiter:innen und Bewohner:innen kennenlernen und austauschen. Denn Beteiligung braucht auch Vertrauen. © Alle Fotos: To Kuehne



Machbarschaftsprojekte

Bericht

Melanie Sattler

Unseren Mieter:innen ist Nachhaltigkeit wirklich wichtig



Die NHW hat anlässlich ihres Jubiläums eine ganz besondere Initiative gestartet – den Ideenwettbewerb »100 Machbarschaftsprojekte«. Was dabei herausgekommen ist, berichtet Projektleiterin Melanie Sattler.

Was sind eigentlich 100 Machbarschaften?

Machbarschaft ist ein Kunstwort, zusammengesetzt aus Nachbarschaft und Machen. Beides spielt in der Geschichte der NHW eine große Rolle. Wir wurden vor 100 Jahren gegründet, um den Wohnraumangel zu beheben und die unhaltbaren hygienischen Zustände in den Innenstädten zu verbessern. Da musste was gemacht werden. Das Thema Nachbarschaft beschäftigt uns sehr, weil wir nicht irgendwo verstreute Einzelhäuser besitzen, sondern Siedlungen und Stadtquartiere. Da ist gute Nachbarschaft immens wichtig, und deshalb haben wir dafür schon immer viel getan. Aus diesen beiden Anliegen heraus ist die Idee und das Wort Machbarschaft entstanden. Als wir überlegt haben, was wir zu unserem Jubiläum machen wollen, war klar, dass wir nicht nur eine große Gala feiern wollen, sondern etwas Gemeinsames mit den Menschen, die uns ausmachen, also unseren Mieter:innen. So entstand das Konzept für einen Wettbewerb für 100 Ideen.

Was für Ideen hat die NHW in diesem Wettbewerb gesucht?

Es ging darum, dass unsere Mieter:innen sich mit Projekten bewerben, die sie gemeinsam mit ihren Nachbarn umsetzen wollen, um das Zusammenleben in ihrer Siedlung zu verbessern. Damit wollen wir unsere Mieter:innen motivieren, auch selber aktiv zu werden. Die 100 Machbarschaften richteten sich übrigens nicht nur an unsere Mieter:innen, sondern auch an die von anderen Wohnungsbaugesellschaften. In den großen Siedlungen sind wir ja häufig nicht der alleinige Eigentümer.

Was für Projekte haben die Teilnehmer:innen denn vorgeschlagen?

Es gab viele Wünsche und Ideen. Grob kann man das in drei Gruppen teilen. Sehr häufig ging es um die Gestaltung der Außenanlagen; also Spielgeräte wie Rutschen und Schaukeln für Kinder, aber auch Bänke, damit sich die Leute in unseren Siedlungen hinsetzen, ausruhen, austauschen können. Zu den Projekten, die den Außenraum neugestalten sollen, zählen auch Fassaden- und Mauergestaltungen, viele wünschen sich Graffiti und Wandbilder, die die Siedlung bunter machen. Ein ganz großes The-

ma war alles rund um ökologische Nachhaltigkeit. Das reicht von Hochbeeten, in denen die Mieter:innen Gemüse und Kräuter anpflanzen können bis hin zu Auffangbehältern für Regenwasser, mit dem dann Grünflächen und Gärten bewässert werden sollen. Viele Mieter:innen wünschen sich, dass die Rasenflächen nicht mehr so häufig abgemäht werden, damit dort Blumenwiesen für Bienen und Schmetterlinge entstehen. Die dritte Gruppe waren Projekte, die sich mit sozialen Aspekten auseinandersetzen: Nachbarschaftsfeste, Theaterprojekte und sogar eine Suppenküche für ältere Mieter:innen, die nicht mehr selber für sich kochen können.

Was wird davon umgesetzt?

Einiges. Sowas wie die Blumenwiesen kann man sofort umsetzen. Auch die Suppenküche hat schon Geld bekommen. Anderes müssen wir prüfen, ob es technisch und finanziell machbar ist. Das Jubiläum läuft ja noch bis Mai 2022, da hoffen wir sehr, dass wir auch noch viele der Feste feiern können, die die Mieter:innen sich gewünscht haben – was wegen Corona derzeit halt nicht so möglich ist wie man es sich eigentlich wünscht. Feste und lockere Zusammenkünfte sind für eine gute Nachbarschaft sehr wichtig.

Was hat Sie am meisten überrascht?

Mich hat überrascht, wie wichtig die Außenanlagen sind. In manchen Siedlungen haben wir viele kleine Wohnungen, da entsteht offensichtlich das Bedürfnis, sich draußen zu treffen – was aktuell bestimmt auch viel mit Corona zu tun hat.

Gibt es innerhalb der Machbarschaft noch mehr als den Wettbewerb?

Wir haben ein Machbarschaftsmobil angeschafft, einen umgebauten Food-Truck. Der macht wie ein Imbisswagen eine Lade auf und hat dann eine Theke. Wenn wir in einer Siedlung eine Aktion machen, kann man da dann zusammen Kaffee trinken. In dem Wagen kann man auch kleine Speisen zubereiten, Kaltgetränke gibt es natürlich auch. Außerdem sind Biertischgarnituren drin, die man draußen aufstellen kann. Dann kann man zusammensitzen, etwas essen, etwas trinken und sich ein bisschen austauschen. Ein Werkzeugkoffer ist auch mit dabei. Wenn die Mieter:innen zum Beispiel sagen: »Wir bauen zusammen ein Hochbeet«, dann können wir sie mit unserem Machbarschaftsmobil unterstützen.

Was kann die NHW von den 100 Machbarschaften lernen?

Unter anderem, dass wir das, was wir bisher gemacht haben, weiter intensivieren. Also mit unserem Sozialmanagement für eine gute Nachbarschaft sorgen. Aber wir wissen jetzt besser, was für Wünsche unsere Mieter:innen haben. Klar, wir können nicht alles umsetzen, manches ist zu groß und zu teuer, aber die Ideen, die sind schon bei uns angekommen. Es ist deutlich geworden, dass unseren Mieter:innen Nachhaltigkeit wirklich wichtig ist – das sieht



© Elisabeth Moch

Melanie Sattler hat die DNA der NHW im Blut. Sie arbeitet seit 19 Jahren im Unternehmen und weiß daher ganz genau, was machbar ist – und genau deshalb sind ihr die 100 Machbarschaftsprojekte ein besonderes Anliegen.

man schon an dem häufigen Wunsch nach Blumenwiesen.

Zum Abschluss noch eine persönliche Frage: Was ist Ihre Lieblingsbewerbung?

Ich habe zwei. Einmal die Suppenküche, die ursprünglich in einem Pferdeanhänger installiert werden sollte. Das war leider so nicht umsetzbar, aber wir unterstützen jetzt eine Art rollende Theke. Das andere Lieblingsprojekt ist die Neugestaltung einer Wand an einem Parkplatz. Wir überlegen gerade, wie wir das am besten umsetzen können. Vielleicht unterstützt uns dann ja eine Kunsthochschule und gestaltet die Mauer als Gemeinschaftsprojekt zusammen mit unseren Mieter:innen.

Mit dem Machbarschaftsmobil besucht NHW verschiedene Siedlungen und tritt in den Dialog mit den Bewohner:innen. © Marc Strohfeldt



Grünraum

Interview

Reportage

Bericht

Städte sind die Nationalparks der Zukunft

Antje Stokman

21

Mit Erdbeeren etwas über Geduld lernen

Christian Holl

23

Vor Umweltthemen keine Angst haben

Philip Zindel

25

Interview

Antje Stokman

Städte sind die Nationalparks der Zukunft

Die Landschaftsarchitektin Antje Stokman über Tiere in der Stadt, die Zukunft der Straße und neuartige Grünfassaden.

B [Friedrich von Borries] *Warum ist urbaner Grünraum in Zeiten von Klimawandel wichtig?*

S [Antje Stokman] Durch den Klimawandel wird es wärmer, und das betrifft insbesondere die Städte. Die ganzen versiegelten Flächen – der Asphalt, die Fassaden und die Dächer, die häufig mit dunklem Bitumen bedeckt sind – heizen sich extrem stark auf, was zu sogenannten Hitzeinsel-Effekten führt. In Innenstädten ist es deshalb durchschnittlich fünf bis zehn Grad heißer als im Umland. Grünflächen tragen zur Kühlung bei und minimieren diesen Effekt. Außerdem bekommen wir es im Zuge des Klimawandels nicht nur mit Erwärmung, sondern auch mit Starkregenereignissen zu tun. Grünraum wirkt bei Starkregen als Schwamm, der Wasser speichern kann und so Überschwemmungen verhindert.

B *In vielen Städten gibt es Wohnraum-mangel, Nachverdichtung ist die bevorzugte Lösung. Wo soll denn da der Platz für mehr Grün herkommen?*

S Wir müssen nicht nur die bebaute Fläche, sondern auch den Grünraum nachverdichten. Dabei geht es erstmal um eine höhere Freiraumqualität bestehender Grünräume. So ein Abstandsgrünstreifen zwischen zwei Häusern, auf dem man nicht mal Fußball spielen kann, ist ja kein qualitätsvoller Freiraum. Darüber hinaus gibt es ein großes Potenzial, um neue Grünräume zu schaffen. Alle versiegelten Oberflächen der Stadt inklusive der Dachflächen, Fassaden und Straßenräume haben das Potenzial, begrünt und für verschiedene Funktionen neu programmiert zu werden – von Biodiversität bis hin zu sozialen Nutzungen. Grünraum nachverdichten heißt dann, viele Funktionen auf der gleichen Fläche zusammenzubringen – Raum für Biodiversität, Raum für Regenwasser, Rückhalt, Verdunstung, aber eben auch soziale Angebote im Freiraum. Wenn man alle Oberflächen der Stadt zusammenzählt, bekommt man ein riesiges Freiraumpotenzial.

B *Aber für diese Flächen gibt es ja auch schon andere Anforderungen – zum Beispiel Solaranlagen auf den Dächern.*

S Ja, es gibt sehr viele verschiedene Ansprüche. Deshalb ist die Frage: Wie kann man da zu intelligenten, multidimensionalen Lösungen kommen? Bei Solarenergie ist es zum Beispiel so, dass der Wirkfaktor dieser Anlagen größer ist, wenn sie sich auf einem Gründach befinden, weil dann die Solaranlagen nicht so schnell überhitzen und damit die Anlagen auch besser funktionsfähig werden. Die Devise ist also, die Nutzung nicht immer nur singular zu denken, sondern verschiedene Nutzungen intelligent zu kombinieren. Dann kann man Flächen mehrfach nutzen.

B *Mehrfachnutzung klingt super. Aber beim Straßenraum wird es trotzdem Konflikte geben.*

S Es gibt ganz unterschiedliche Straßenraumtypologien. Wir haben zum Beispiel die kleinen Quartiersstraßen, die im Wesentlichen für Anwohnerparken gedacht sind. Nach dem Vorbild von Barcelona werden jetzt in einigen deutschen Städten so-

genannte »Superblocks« erprobt: Autoverkehr wird aus den Quartieren rausgenommen, Radfahrer und Fußgänger erhalten Vorrang, die Straßen werden zu Straßenparks mit begrünten Spiel- und Picknickplätzen, Anwohner und Lieferanten dürfen nur noch im Schritttempo durch die Blöcke fahren. Auch für die großen Hauptverkehrsstraßen, die den Verkehr durch die Stadt leiten, gibt es neue Strategien. Dabei geht es um die Neuaufteilung und bessere Gestaltung des öffentlichen Raumes durch eine Minimierung von Fahrbahnflächen, um mehr Raum für Rad- und Fußgänger sowie breitere Grünräume und Alleen zu schaffen. Um dieses Grün auch in Trockenzeiten zu bewässern, darf das Regenwasser zukünftig nicht mehr direkt in den nächsten Gully fließen, sondern muss von den Fahrbahnen in tiefer gelegene Vegetationsflächen geleitet werden, in denen das Wasser zwischengespeichert werden kann und dann den Bäumen zur Verfügung steht – die dann wieder Schatten spenden und durch ihre Verdunstung den Stadtraum kühlen.

B *Wir haben über die horizontalen Flächenreservoirs Dach und Straße gesprochen. Wie sieht es mit der Fassade aus?*

Auch Stadt ist ein Lebensraum für Tiere – und muss auch für sie gestaltet werden.
© Alle Fotos: Sven Meurs

S Für grüne Fassaden gibt es sehr unterschiedliche Systeme. Am pflegeleichtesten sind Pflanzen, die im Boden wurzeln und deshalb nicht ständig bewässert werden müssen. Alle Systeme, die mit Töpfen oder Pflanzbehältern arbeiten, haben einen sehr hohen Wasserbedarf, der künstlich gedeckt werden muss. Aber solche Pflanzsysteme könnte man mit der Gebäudeinfrastruktur verknüpfen. Wir forschen gemeinsam mit dem kommunalen Versorgungsunternehmen Hamburg Wasser an dezentralen Konzepten. Zum Beispiel kann man das Abwasser vom Händewaschen vor Ort aufbereiten und zum Bewässern von Fassaden nutzen. Das Toilettenabwasser kommt in einen Bioreaktor, das dort erzeugte Biogas wird in das Gebäude zurückgeführt und zum Kochen genutzt. Ein Kreislauf, der Schmutzwasser aufbereitet und wieder nutzt – und die Stadt grüner macht.

B *Solche funktionalen Systeme erfordern aber auch eine andere Vorstellung von schönem Grün.*

S Dass Grünraum, wie man auch sagt, eine »Ökosystem-Dienstleistung« erbringt, ist eine neue Perspektive, die man auch mit

einer neuen Form von Erfahrbarkeit, von Ästhetik verknüpfen muss. Denn aus meiner Sicht liegt genau darin der Reiz. In Kopenhagen wurde gerade die historische Parkanlage *Enghaveparken* so umgebaut, dass tiefergelegte Spiel- und Sportflächen bei starkem Sommerregen zu Wasserbecken werden, in denen die Kinder rumspringen. Das ist schön, gleichzeitig fungiert der Park als Schwamm für den Starkregen und Reservoir für die Bewässerung in Hitzeperioden. Der Park sieht nicht immer gleich aus, sondern verändert sich mit den Wetterverhältnissen – das führt zu einer völlig neuen Wahrnehmung von Freiräumen. Sie sind nicht abgekoppelt von natürlichen Ereignissen, sondern machen sie für uns erfahrbar.

B *Zu den sinnlichen Erfahrungen zählt auch das Essen.*

S Die »Essbare Stadt« ist ein sehr wichtiges Thema. Zum einen gibt es *Urban Gardening*, eher gemeinschaftlich organisiert, auf der anderen Seite marktwirtschaftlich orientierte urbane Landwirtschaft, die die regionale Wertschöpfung steigert und lange Transportwege vermindert. Das hat aber nicht nur ökologische, sondern auch soziale Effekte, weil ich plötzlich ein Gespür dafür bekomme, wo meine Nahrungsmittel herkommen und wie sie produziert werden, und ich mich als Teil eines Kreislaufs erleben kann.

B *Zu diesem ökologischen Kreislauf gehören auch Tiere. Gibt es eine urbane Natur?*

S Ja, natürlich. Schon heute leben viele Tiere in den Städten. Ich glaube, die Städte werden die Nationalparks der Zukunft sein, weil sie extreme strukturreiche Biotope sind,

mit ganz vielen unterschiedlichen Biotop-Typen auf engstem Raum, von Felsenbiotopen über Waldbiotope bis hin zu Wiesenbiotopen. Das kann ich natürlich auch fördern. Ich kann Fassaden ja nicht nur begrünen, um Rückhalteräume für Wasser zu schaffen und die Stadt zu kühlen, sondern auch die Habitatansprüche unterschiedlicher Tiere mitdenken. Nischen zum Brüten, Höhlen usw. Es ist ja wichtig für die Lebensqualität, wenn man aus seiner Wohnung die Eichhörnchen durch die Bäume hüpfen sieht und die Vögel zwitschern hört.

B *Wir haben über urbane Natur, über Grünflächen, über Wasser und Kühlung geredet. Manchmal, wenn es heiß ist, will man aber einfach nur ins Wasser springen ...*

S Es gab früher sehr viele Flussbäder und Flussbadestellen, aber mit der Industrialisierung ging eine extreme Verschmutzung einher. Wir müssen uns Flüsse und Kanäle als soziale Räume überhaupt erst mal wieder in Erinnerung rufen. Aber neben rechtlichen Herausforderungen gibt es auch technische. Welche Art von Reinigungssystemen braucht es, um die Wasserqualität so zu verbessern, dass man in den Gewässern mitten in der Stadt baden kann? Da entstehen gerade viele neue Initiativen wie das Flussbad mitten in Berlin oder die Einrichtung von Badebrunnen in Basel. Gerade in den heißen Sommern drängen die Menschen auf und in die Gewässer, da braucht es neue Ideen.

Antje Stokman ist Landschaftsarchitektin und Professorin für Architektur und Landschaft an der HafenCity Universität Hamburg.







Reportage

Christian Holl

Mit Erdbeeren etwas über Geduld lernen

Grünräume sind mehr als Verkehrsflächen zwischen Wohngebäuden. Christian Holl hat sich in einem Gartenprojekt von und für Kinder in Kassel-Hasenhecke umgeschaut. Dort lernt man viel über Natur und gesunde Ernährung – und wie man sich in Geduld übt.

Zwischen dicken Büscheln Petersilie blitzen herrlich rote Erdbeeren aus einem bunt bemalten Hochbeet. Die Versuchung ist groß, sie zu pflücken, aber gerade noch rechtzeitig entdecke ich das Schild »Garten der Kita Hasenhecke«. Klar – ich will den Kindern nicht wegessen, was sie gepflanzt und gepflegt haben. Der kleine Naturgarten mit den verlockenden Erdbeeren befindet sich in der Siedlung Hasenhecke, ganz im Osten von Kassel. Das Quartier hat eine sehr deutsche Geschichte. In den 1930er-Jahren wurde es von den Nationalsozialisten als Flak-Kaserne für die Luftwaffe gebaut, die räumliche Grundstruktur der alten Kaserne erkennt man noch heute. Nach dem Zweiten Weltkrieg hatte die US-Army hier ein Camp für Displaced Persons angelegt. In derartigen Camps wurden ehemalige Zwangsarbeiter und KZ-Häftlinge untergebracht, bis sie in ihre alte Heimat zurückkehren konnten oder eine neue gefunden hatten. Danach wurden die ehemaligen Kasernengebäude von Ausgebombten und Kriegsbeschädigten bewohnt. Mit den Jahren wuchs die Siedlung, es wurde weitergebaut, saniert und modernisiert. Neue Häuser entstanden, und die alten bekamen Balkone.

Heute ist die ehemalige Kaserne eine schöne, freundliche Siedlung. Es gibt weitläufige und gut gepflegte Grünflächen, Spielmöglichkeiten für Kinder, große alte Bäume, sogar schöne Blühstreifen, die das Auge erfreuen und dem Naturschutz dienen. Und drum herum Wiesen und Felder, die Siedlung liegt ja etwas außerhalb von Kassel. Wozu braucht es hier einen kleinen, wilden Garten?

Wie in vielen Siedlungen mit Geschosswohnungsbau haben die meisten Wohnungen keinen eigenen Garten. Vielen Kindern fehlt der direkte Bezug dazu, wie Nahrungsmittel angebaut werden, wie Pflanzen wachsen und gepflegt werden müssen. Sie erleben nicht, dass Insekten, Würmer und Vögel Teil der natürlichen Umwelt sind. Deswegen hat die NHW hier 2017 für die Kinder einen kleinen Garten eingerichtet. Und weil berufstätige Eltern schon allein wegen deren Arbeitszeiten schwer einzubinden sind, kooperiert die Wohnungsbaugesellschaft dabei mit der Kita Hasenhecke und dem lokalen Jugendzentrum. Beide liegen nur wenige Meter vom Gartenprojekt entfernt. Die Kosten für die Instandhaltung des Gartens werden von der NHW getragen, die auch mit Werkzeugen, Pflanzen und Blumenzwiebeln unterstützt.

Im Sommer sind in diesem Garten nicht nur Erdbeeren, sondern auch Rhabarber, mehrere Obststräucher und ein Obstbaum zu finden. Es blühen Pflanzen wie Akelei und Ringelblume, die Kinder haben eine kleine Vogelstation mit einer Tränke eingerichtet und ein Insektenhotel in Betrieb genommen. »Die Begeisterung für den Garten ist groß«, berichtet Jennifer Linke, die beim Sozialmanagement der NHW arbeitet und das Gartenprojekt betreut. »Die Kinder entwickeln spielerisch ein Gespür für gesunde Ernährung und für die Herkunft der Lebensmittel.«

In dem kleinen Garten wächst vieles wild durcheinander, selbstverständlich wird nicht gespritzt. Ein Naturgarten halt, in

dem heimische Pflanzen, die keiner besonderen Pflege bedürfen, ein Stück weit so wachsen dürfen, wie sie wollen. So bringt der Garten den Kindern die Natur näher. Es gibt deshalb – das ist Teil des Konzepts – Überraschungen, die nicht geplant werden konnten: So haben im kleinen Geräteschuppen Mäuse ein Domizil gefunden. »Sehr zur Begeisterung der Kinder«, wie die Kindergärtnerin Jessica Diaz-Breidenstein lachend anmerkt.

In der Pandemie machte der Garten eine Pause. Danach wurde er neugestaltet. Die Kinder der Kita, Jugendliche aus dem benachbarten Jugendzentrum und die Familien, die an der »Familienzeit« des Mietercafés teilnehmen, legten die Einfassungen der Beete neu an, schnitten die Sträucher zurück und jäteten Unkraut. Auch das schöne Hochbeet, in dem neben Erdbeeren auch Salate, Wintergemüse und besonders üppig Petersilie wachsen, bauten die Jugendlichen, die Kindergartenkinder malten es bunt an.

Jessica Diaz-Breidenstein und Nadine Schrader von der Kita Hasenhecke sowie Jennifer Linke haben mit dem Garten noch viel vor. Sie wollen neben den Kita-Kindern auch die Jugendlichen in Zukunft weiter in die Pflege einbinden, etwa wenn Reparaturen anfallen. »Diese Kooperation ist nicht nur wichtig, um die notwendigen Arbeiten zu erledigen, sie ist auch ein Katalysator für stabile nachbarschaftliche Beziehungen«, erläutert Jennifer Linke. Ein Garten schafft Zusammenhalt. Als nächstes ist geplant, dass in unmittelbarer Nähe ein großer Tank von etwa 1000 Liter Fassungsvermögen aufgestellt wird, in den Regenwasser von den Hausdächern geleitet wird. Das Wasser können die kleinen Gärtner:innen dann zum Gießen benutzen, denn bislang mussten die Kinder und Jugendlichen das Wasser aus der Kita beziehungsweise dem Jugendzentrum in den Garten schleppen. Immerhin hat das das Bewusstsein dafür gestärkt, sparsam mit Wasser umzugehen. Mit dem neuen Regenwassertank lernen die Kinder, wie wichtig Regen für den Garten ist: Nicht nur, weil damit die Erde unmittelbar mit dem kostbaren Nass getränkt wird, sondern damit auch der Tank wieder gefüllt wird. »Besonders in einem heißen Sommer wird der schneller leer sein als man denkt«, erklärt Jennifer Linke. So schafft der Garten nicht nur sozialen Zusammenhalt, sondern macht den Kindern, Jugendlichen und Anwohner:innen auch die Folgen des Klimawandels anschaulich.

Aber noch etwas anderes ist Jennifer Linke wichtig: Geduld. In einer Zeit, in der viele Kinder und Erwachsene keine fünf Minuten ohne ihr Smartphone auskommen und alles sofort verfügbar sein soll, ist Geduld eine seltene Fähigkeit. »Das Gras wächst halt nicht schneller, wenn man dran zieht, und die Erdbeeren schmecken eben nicht, wenn man sie zu früh pflückt.« Diese Erfahrung machen die Kinder überall im Garten. Auch der Apfelbaum ist noch klein – die Kinder, die jetzt im Garten aktiv sind, werden vielleicht erst als Jugendliche oder junge Erwachsene sehen, wie daraus ein richtiger Baum geworden ist. Dann haben sie etwas, woran sie ihre Erinnerungen fest machen können.

So eröffnet der kleine Garten Zugänge zu größeren Zusammenhängen, weil er hilft, auch die Natur außerhalb des Gartens neu wahrzunehmen: die Vögel in den alten Bäumen, die Bienen und die Schmetterlinge in den blühenden Streifen der Freianlagen. Den Klimawandel. Und vielleicht auch die eine oder andere Maus.



Grünraum ist nicht nur ökologisch wertvoll, sondern auch ein Lernort für Kinder, die hier eine gute Portion Selbstbewusstsein erwerben können. © Anna Tiessen





Bericht

Vor Umweltthemen keine Angst haben

Ökologische Gesichtspunkte auf Quartiersebene angehen ...

Auf Quartiersebene kann man die ökologischen Gesichtspunkte natürlich ganz anders angehen als bei einem Einzelobjekt. Das Schönhof-Viertel entsteht auf einem ehemaligen Industrieareal, wir gucken, dass wir sehr viele Flächen schaffen, auf denen Wasser wieder ganz normal ins Grundwasser abfließen kann. Und wir haben eine sehr, sehr große Parkanlage. Auch bei den Einzelgebäuden haben wir einen sehr hohen Energiestandard. Um unsere Klimaziele umzusetzen, gibt es Dachbegrünungen und aufgeständerte Solarflächen auf dem Dach. Aber wir schauen uns nicht nur den Hochbau an, sondern auch die Flächen dazwischen. Sind die Fahrradwege breit genug? Sind die Bordsteine abgesenkt? Hat der Fahrradfahrer Vorrang vorm Straßenverkehr? Dann beschäftigen wir uns natürlich auch mit der Bepflanzung der Freiflächen: Wie viel Fläche bepflanzen wir? Wie gehen wir mit Wassermanagement um? Welche Bäume sind resistent gegen Klimawandel? Was für Tierarten können sich dort zukünftig niederlassen? Manche Aspekte haben dabei einen sehr großen Maßstab – wie zum Beispiel das Entsiegelungsthema – und andere einen sehr kleinen, wie die Frage, wo wir einen Bordstein absenken oder an welchen Häusern wir eine Nische für Fledermäuse vorsehen.

... ist kein einfacher Prozess ...

Das alles zu entscheiden, ist natürlich kein einfacher Prozess, weil es hier auch verschiedene Interessenlagen gibt. Das kann man gut am Thema Stellplätze verdeutlichen. Zum einen gibt es Vorgaben, die im Rahmen des Bebauungsplans oder zum Beispiel der Stellplatzsatzung von der Stadt Frankfurt festgelegt sind. Die müssen wir einhalten. Aber wir haben durch unser Mobilitätskonzept mit Autos sowie E-Au-

to- und E-Bike-Sharing einen sehr niedrigen Stellplatzschlüssel erreicht. Allerdings haben aktuell viele Käufer:innen und Mieter:innen noch den Wunsch nach einem eigenen Stellplatz. Auf der anderen Seite haben wir aber im Blick, dass wir so viele Stellplätze in Zukunft gar nicht benötigen. Das muss immer miteinander abgewogen werden. Es ist also kein autofreies Quartier, aber wir haben darauf geachtet, den Pkw-Verkehr auf das Nötigste zu reduzieren.

... aber wir wollen »Gold« ...

Bei der Entscheidungsfindung hilft uns die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Die DGNB ist ein Verein, der alle Akteure des Bauens zusammenbringt. Sie haben ein Zertifizierungssystem für nachhaltiges Bauen entwickelt. Für Neubauten gibt es drei verschiedene Standards – Silber, Gold und Platin – und wir wollen für das Quartier »Gold« erreichen. Dazu benutzen wir ein Mastertool, das alle Maßnahmen, die wir durchführen wollen, nach ökologischen und ökonomischen Kriterien gewichtet. So erkennen wir, was welche Einzelmaßnahme bringt – und wieviel sie kostet. Natürlich gucken wir bei den Maßnahmen auch mit Menschenverstand, ob es sinnvoll ist, aber grundsätzlich bestimmen die gesetzlichen Vorgaben, die Kosten und die Zertifizierung unser Vorgehen.

... und günstigen Wohnraum ...

Als NHW ist es ja unsere Aufgabe, guten und günstigen Wohnraum zu schaffen. Wir müssen nicht nur, sondern wir wollen auch möglichst günstig bauen, damit wir am Ende auch unsere Mieten günstig halten können.

... und hohe ästhetische Qualität ...

Wir haben für jeden einzelnen Hochbau und für den Park Architekturwettbewerbe

durchgeführt, um auch eine möglichst hohe ästhetische Qualität zu haben. Aber wenn man auf die Kosten achtet, muss man, was die Ästhetik angeht, manchmal auch Kompromisse machen. Eine Putzfassade mit einem Wärmedämmverbundsystem ist zum Beispiel günstiger als eine schöne Klinkerwand. Andere Investoren nehmen dann einfach drei bis vier Euro mehr Miete pro Qua-

... und das kriegen wir auch hin.

Vom Schönhof-Viertel erhoffe ich mir einen Lerneffekt für das ganze Unternehmen. Wir sind, was die Umweltthemen angeht, ziemlich ambitioniert rangegangen und haben alle unsere Ziele gut umgesetzt. Man muss vor den Umweltthemen keine Angst haben. Beim nächsten Mal legen wir die Latte noch ein bisschen höher. Ich glaube, das kriegen wir auch hin.

Philip Zindel



© Elisabeth Moch

Der Architekt Philip Zindel hat an der ETH Zürich studiert und ist seit fünf Jahren bei der NHW im Bereich Projektentwicklung tätig.



Großzügige Grünräume machen die besondere Qualität des Schönhof-Viertels aus – und leisten einen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele. © Entwurf: BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten, Renderings: 3D-Bilderfabrik



Smart Innovation

Interview

Bericht

Bericht

Wir brauchen Nachbarschaft
Stephan A. Jansen

Smart Micro Houses kann man in viele Richtungen entwickeln

Virginia-Annabelle Andres

Die digitale Zukunft wird kommen
Matthias Otto

26

27

27

Interview

Stephan A. Jansen

Wir brauchen Nachbarschaft

Der Wirtschaftswissenschaftler Stephan A. Jansen über Smart Cities, intelligente Duschens und die Grenzen der Digitalisierung.

B [Friedrich von Borries] *Alle reden von Digitalisierung. Aber was ist das überhaupt?*
J [Stephan Jansen] Ich versuche mal eine Differenzierung. Erstmal ist Digitalisierung ein Phänomen der formalen Logik. Die Komplexität der Welt wird reduziert auf eine Abfolge von Einsen und Nullen. Das ist die Grundlage jeder Form von Digitalisierung.

Darauf baut die Digitalisierung von Prozessen auf, zum Beispiel die Automatisierung in der Industrie. Dann gibt es die Digitalisierung von Produkten. Physische Gegenstände werden durch digitale Produkte ersetzt – statt eines Schallplattenspielers benutzen wir heute eine App auf dem Smartphone. Und schließlich wurden originär digitale Produkte entwickelt, für die es keine analogen Entsprechungen gibt, wie zum Beispiel Social Media-Plattformen. Diese Form von Digitalisierung führt zu zunehmender so-

zialer Vernetzung und Dematerialisierung. Ein anderer Aspekt der Digitalisierung, der unsere Zukunft prägen wird, ist die künstliche Intelligenz, die auf selbstlernenden, regelgebundenen Systemen basiert. Sie wird dem Menschen zur Seite gestellt werden – wie jetzt schon beim autonomen Fahren.
B *Was hat Digitalisierung für Auswirkungen auf Stadt?*

J Der für die Stadtentwicklung wesentlichste Aspekt der Digitalisierung ist das, was man Big Data nennt. Städte und das Verhalten der Menschen in ihnen werden vermessen. Daraus soll sich zukünftiges Verhalten vorhersagen und steuern lassen. Man bezeichnet das auch als Algorithmisierung der Stadt. In der Smart City, der intelligenten Stadt, nimmt die Auswertung der Daten den Bürger:innen individuelle Entscheidungen ab: »Wann fahre ich am besten staufrei zur Arbeit?« Oder: »In welcher Straße habe ich wenig Feinstaubbelastung?« Das alles weiß die intelligente Stadt. Die Idee und Hoffnung dieser Smart City, wie

sie seit ungefähr 20 Jahren propagiert wird, ist, dass durch Digitalisierung alle Lebensaspekte intelligent verknüpft werden können – und das Leben dadurch besser machen.
B *Was aber in den letzten 20 Jahren nicht passiert ist!*

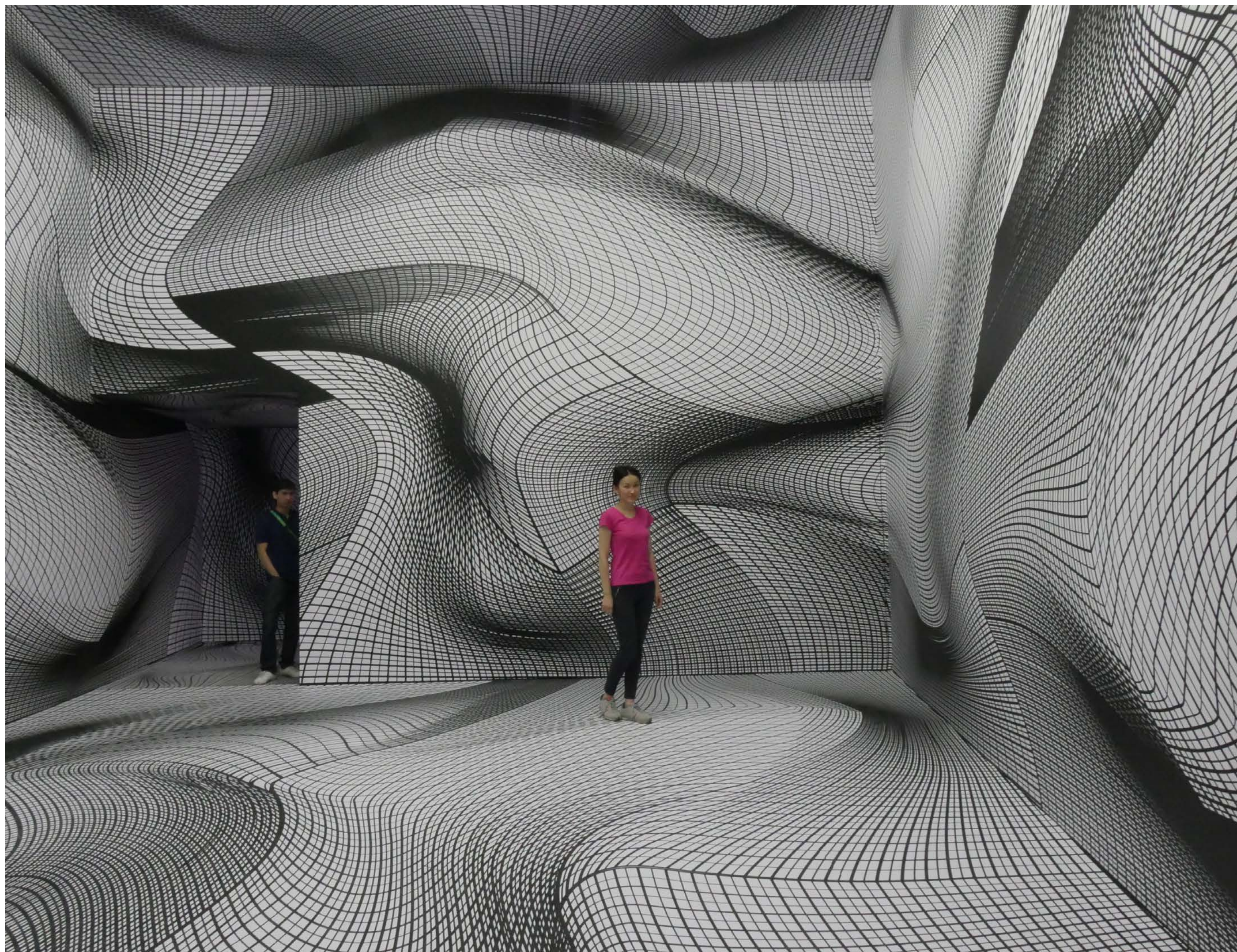
J In den 2000er-Jahren war die Smart City ein fiktives Modell. Dann wurden die technischen Infrastrukturen geschaffen, und große Firmen haben die Smart City als Geschäftsfeld für sich entdeckt. Heute können wir feststellen: Das Konzept der Smart City ist gescheitert. Stadt ist für Künstliche Intelligenz zu kompliziert. Die Idee, eine Stadt in autonomen intelligenten Systemen zu organisieren, hat sich als eine uneinlösbare Utopie herausgestellt, was 2020 auch die Alphabet/Google-Tochter Side Walk Labs eingestehen musste – und deshalb ihr ambitioniertes Smart City-Stadtentwicklungsprojekt in Toronto einstellte. Eine Utopie, die für manche ohnehin eine Dystopie war. Denn der Mensch will nachts im Club Drogen nehmen, ohne von einem Bewegungs-

radar erfasst zu werden, will Affären haben, ohne dabei von Ehepartner:innen getrackt zu werden usw. Die ein Stück weit auch autokratische Idee, eine Stadt und ihre Bewohner:innen durch Datenerfassung und -auswertung steuern zu können, schrumpft zur – im Idealfall – hilfreichen Unterstützung.
B *Und das Smart Home?*

J Das Smart Home ist auch ein Narrativ aus den 1990er-Jahren. Wenn wir ehrlich sind, dann müssen wir anerkennen, dass es das gleiche ist wie in den 1950er-Jahren, als uns fliegende Autos versprochen wurden. Dass die Steuerung von Heizungen »intelligent« wird, macht Sinn. Aber ich möchte keinen selbst bestellenden Kühlschrank haben, weil ich lieber selber auf einem schönen Wochenmarkt einkaufen gehe. Natürlich gibt es auch interessante neue Lösungen. Ich forsche gerade viel zu Pflege und Gesundheit. Die Künstliche Intelligenz lernt, dass die Oma seit 15 Jahren um 8:15 Uhr die Kaffeemaschine anmacht und um 8:25 Uhr in der Dusche ankommt. Wenn es

Der Mensch in der neuen digitalen Welt – vernetzt oder verloren?

© Atelier Kogler, Astana Contemporary Art Center, 2017, <http://www.kogler.net>



eine Abweichung gibt, wird der Notruf aktiviert. Auch in der Gesundheitsprävention passiert viel. Es gibt beispielsweise eine Dusche, die mit Bodyscans frühzeitig Hautkrebs erkennt. Aber aus der Innovationsforschung wissen wir, dass nicht die Erfindung wichtig ist, sondern die Nutzung. Gegenwärtig beobachten wir, dass der ganze Bereich *Assisted Living* – also sowas wie Alexa – im Wesentlichen ein Unterschichtenphänomen ist. Der Grund dafür ist einfach: Menschen mit höherem Bildungsgrad haben Angst vor Überwachung.

B *Andererseits werden digitale Angebote genutzt, wenn es mehr Freiheit verspricht.*

J Aber auch nicht von allen. Durch Digitalisierung ist die Welt flach geworden, weil wir alle auf den Bildschirm gucken. Das ist nicht nur Bereicherung. Die soziologische Forschung zeigt, dass bildungs- und vermögensseitig privilegierte Bevölkerungsschichten durch die Digitalisierung überprofitieren. In der Covid 19-Pandemie haben wir beispielsweise bemerkt, dass die Digitalisierung von Bildung diejenigen bevorteilt, die ohnehin schon gut gebildet sind. Ich glaube, dass wir jetzt an einem Tipping-Point sind. Nicht nur durch die Digitalisierung, sondern auch durch Klimaschutzmaßnahmen wird es zu großen sozialen Verwerfungen kommen, wenn die Maßnahmen nicht sozial gerecht und inklusiv erfolgen.

B *Also zurück in die analoge Welt?*

J Nein. Das geht nicht. Aber ich würde mich für eine Hybridisierung aussprechen, eine neue Balance zwischen digitaler und analoger Welt. Wir wissen doch alle, welche Leere entsteht, wenn man den »Meeting verlassen«-Button am Ende einer Videokonferenz gedrückt hat. Das alte Bild der griechischen Agora, dem Marktplatz, auf dem alle zusammenzukommen, ist im Vergleich dazu doch sehr attraktiv. Das Bedürfnis nach menschlicher Nähe, nach Nachbarschaft ist eine anthropologische Konstante: Wir brauchen Nähe, wir brauchen physische Präsenz. Wir brauchen Nachbarschaft.

B *Was heißt das für die zukünftige Struktur von Stadt?*

J Städte müssen werden wie Dörfer – also nachbarschaftlicher, redundanter, kiez-

orientierter. Alles muss in 15 Minuten zu Fuß erreichbar sein. Umgekehrt müssen Dörfer werden wie Städte – also gute, überdörfliche Infrastruktur für Mobilität, Gesundheit und Bildung bekommen. Da wird Digitalisierung helfen. Damit einher geht aber auch die Auflösung der bisherigen Arbeitsteilung zwischen Stadt und Land.

Ein Erfolgsrezept des Kapitalismus ist das Schaffen von sozialer Distanz – und die erzeugt nun ein Problem. Die im 19. Jahrhundert noch dreckige Stadt wurde sauber, indem sie die Industrieproduktion nach draußen ins Gewerbegebiet verlagerte. Das gleiche passiert in größerem Maßstab heute in China. Oder in der Agrarproduktion: Man weiß nicht, wie das Stück Fleisch, das man isst, produziert wurde. Aber die Entsorgung der Stadtprobleme in den ländlichen Raum wird in Zukunft nicht mehr funktionieren, weil die Weltbevölkerung wächst und die Siedlungsdichte zunimmt. Die Tat kommt zum Täter zurück, die Ökonomen nennen das »Internalisierung externer Effekte«.

Für die Stadt heißt das: Wir holen uns Produktion aus dem Gewerbegebiet zurück ins Stadtquartier, smarter, kleiner durch 3D-Drucker; wir holen uns die Landwirtschaft in die Stadt zurück usw. Auch das ist eine Form von Nachbarschaft, eine Nahe-Bauernschaft, was auch die sprachliche Wurzel von »Nachbarschaft« ist.

B *Und dabei kann Digitalisierung helfen?*

J Ja natürlich. Denn digitale Vernetzung unterstützt die Entstehung von guter Nachbarschaft und Geschäftskontakten, weil sie bestimmte soziale Interaktionen wiederaufleben lässt. Aber nur digitale Vernetzung reicht eben nicht. Ein soziales Gebilde wie ein Quartier braucht auch physische Begegnungen, echtes Miteinander, damit es funktioniert.

Dr. Stephan A. Jansen ist Wirtschaftswissenschaftler und Organisations-theoretiker sowie Professor für Urban Innovation, Health, Mobility & Digitization an der UdK Berlin. Außerdem ist er Co-Geschäftsführer der Gesellschaft für Urbane Mobilität BICIC-LI und deren Beratungsfirma MOND.

Bericht

Virginia-Annabelle Andres

Smart Micro Houses kann man in viele Richtungen entwickeln



Wir greifen den aktuellen Trend Tiny House auf ...

Ich betreue bei der NHW das Projekt »Smart Micro Housing«. Aktuell gibt es ja einen Trend zu Tiny Houses, also zu nachhaltigen Wohnformen mit wenig Quadratmetern. Wir haben diesen Trend aufgenommen und Tiny Houses mit smarten IT-Technologien kombiniert, um durch Digitalisierung und Nutzung von neuen Technologien einen positiven Einfluss auf das Klima zu haben.

... schaffen ein Leuchtturmprojekt mit internationalen Architekturbüros ...

Das Ganze ist ein Leuchtturmprojekt, ist aber noch in Planung. Bei der Auswahl der Standorte haben wir auf vieles geachtet, zum Beispiel, dass wir keine Wege versperren. Und wir wollen auch keine Grünräume besetzen, die die Bewohner:innen der Siedlungen bereits intensiv nutzen. 2020 haben wir eine internationale Ausschreibung für Architekturbüros und Bauunternehmen gestartet. Unsere Smart Micro Houses, die wir erstmal in zwei Siedlungen in Frankfurt aufstellen wollen, haben eine Wohnfläche von maximal 20 Quadratmetern. Wichtig war uns, dass wir innovative Wohnkonzepte haben. Dass heißt, wir wollen nicht einfach nur ein Tiny House aus Holz bauen, sondern etwas, das eine smarte Technologie schon integriert und – ganz wichtig – komplett energieautark ist.

... unsere Micro Houses erzeugen mehr Energie als sie verbrauchen ...

Das ganze Projekt ist eng verknüpft mit Habitatation, der Innovationsschmiede der NHW.

Unser Ziel ist, Start-Ups mit der Wohnungswirtschaft zusammenzubringen. Bei der Ausschreibung für die Micro Houses haben wir Akteure zusammengebracht. Da waren auch Unternehmen dabei, die Photovoltaikanlagen für Blumenkästen anbieten. So eine Technologie kann man natürlich super in einem Tiny House nutzen. Alles, was Nachhaltigkeit im Energiesektor betrifft, war für uns interessant. Das ging so weit, dass wir gesagt haben: Unsere Micro Houses sollen sich nicht nur komplett selbst mit Energie versorgen, sondern mehr Energie erzeugen als sie verbrauchen. Dann kann man z.B. noch sein Elektro-Lastenrad aufladen.

... sind eine experimentelle Wohnform für jeden ...

Unsere Micro Houses sollen zwei bis drei Jahre an einem Ort stehen und dann in andere Quartiere weiterziehen. Als Zielgruppe denkt man deshalb natürlich erstmal an Studierende, an junge Leute. Aber wir wissen, dass in Frankfurt auch die Altersgruppe von 50 bis 60 Jahren großes Interesse an so einer experimentellen Wohnform hat. Aber wir sind natürlich offen für alle Interessierten, die dort wohnen möchten. Deshalb werden unsere Micro Houses auch weitestgehend barrierefrei sein.

... und ein Versuchslabor für neue Technologien.

Das Kerngeschäft der NHW sind natürlich die klassischen Wohnformen. Aber im Fachbereich »Projekte und Innovationen« testen wir auch neue Wege aus. Man kann sich unser Smart Micro House-Projekt als eine



© Elisabeth Moch

Virginia-Annabelle Andres hat Betriebswirtschaftslehre und Politologie studiert und ist bei der NHW Projektleiterin im Fachbereich »Projekte und Innovationen«.

Art Versuchslabor für neue Technologie vorstellen. Uns treibt ja immer die Frage um, was die Immobilienwirtschaft in den nächsten Jahren macht: Wie können wir die Unternehmensgruppe breit aufstellen, interessant machen und für unsere Mieter:innen neue Angebote entwickeln? Wir scannen den Markt und strecken unsere Fühler aus. Vielleicht sind Micro Houses in Zukunft ja auch ein Mittel gegen Wohnungsnot. Die Idee der Smart Micro Houses kann man in viele Richtungen weiterspinnen. Vielleicht stehen sie ja auch irgendwann auf unseren Bestandsgebäuden. Aber ich bin Realistin: Bevor ich weiter in die Zukunft schaue, möchte ich erstmal dieses Projekt erfolgreich abschließen.

Bericht

Matthias Otto

Die digitale Zukunft wird kommen



Ein kleines Tablet statt einem Schwarzen Brett ...

Ich bin kein IT-Innovationsfreak, sondern komme von der praktischen Anwenderseite. Im Bereich Smart-Housing testen wir in der NHW derzeit drei neue Anwendungen: die Mieter-App, das digitale Schwarze Brett und die Zuhause-Plattform. Unsere Mehrfamilienhäuser haben in den Hauseingängen bisher immer eine analoge Kommunikationsplattform, ein Aushangbrett, so wie man das in der Bundesrepublik in den letzten Jahrzehnten überall hatte. Es ist ein ganz schöner Aufwand, die Aushänge aktuell zu halten, gerade wenn die Liegenschaften weit verstreut sind. Von Kassel zu einem Objekt nach Eschwege fahren Sie beispielsweise eine Stunde. Wir haben also überlegt: »Wie kriege ich Informationen digital zu den Mietern?« Eine Lösung sind digitale Schwarze Bretter, aber wenn Sie im Treppenhaus einen großen Monitor platzieren, haben Sie evtl. Probleme mit dem Brandschutz, und private Informationen sind hier frei zugänglich. Die Zuhause-Plattform verfolgt einen anderen Ansatz. Die sagt: »Ich brauche nicht im Treppenhaus ein Schwarzes Brett, sondern ein kleines Tablet in jeder Wohneinheit.« Da, wo heute die Gegensprechanlage der Haus Klingel sitzt, kommt ein kleines Tablet hin. Und dieses Tablet hat viele Funktionen.

... hilft, energiebewusster zu leben ...

Das Tablet hat einen Monitor mit guter Qualität. Sie sehen, wenn der Postbote klingelt, und wenn Sie nicht da sind, wird ein Screenshot erstellt. Außerdem werden Ihnen die Verbrauchsdaten von Heizung und Wasser angezeigt, damit man energiebewusster leben und seine Verbräuche/Emissionen reduzieren kann. Sie können mit dem Tablet Ihre Heizung steuern und einstellen, wann Sie eine niedrigere Temperatur fahren wollen. Und Sie haben nur noch einen kleinen Schlüsselanhänger, einen RFID-Chip, den halten Sie vor die Tür



© Elisabeth Moch

Matthias Otto ist Bauingenieur und Leiter des Service-Centers in Kassel und dort für ca. 8.500 Wohneinheiten zuständig.

und können ins Treppenhaus oder in die Kellerräume. Die Zuhause-Plattform ist in der Bandbreite ihrer Leistungsfähigkeit ein bunter Blumenstrauch, der auch viel Komfort bietet und ausbaufähig für zukünftige Funktionen ist. Im Kern ist das Tablet unser neues Schwarzes Brett und Video-Gegensprechanlage mit zusätzlichen Komfortfunktionen.

... ermöglicht direkte Kommunikation ...

Mit der Zuhause-Plattform haben wir jetzt die Möglichkeit, jedem Mieter einzelne Mitteilungen direkt in die Wohnung zu schicken: »Lieber Mieter, nächste Woche möchte die Rauchwarnmelder-Firma bei Dir etwas erledigen.« Genauso funktioniert die Kommunikation in die andere Richtung. Der Mieter kann sich über dieses Tablet an uns wenden und zum Beispiel sagen: »Ich habe einen Mangel am Fenster im Badezimmer, lieber Techniker der Wohnstadt, rufe mich bitte mal zurück.«

... und ist erstmal ein Pilotprojekt ...

Aktuell sind wir in der Bau- und Vermarktungsphase der Wohnungen, haben also noch kein Feedback von Mietern in der täglichen Praxisanwendung. Wir merken aber beim Vermarkten im Vorfeld, dass es ganz gut angenommen wird. Auch ältere oder weniger digital affine Menschen schrecken vor dem System nicht zurück. Das Ganze ist für uns ein Pilotprojekt. Wir wollen Erfahrungen sammeln, wie das System funktioniert. Baulich, technisch, aber auch von den Kosten her, um zu prüfen, ob es in Liegenschaften mit niedrigen Mieterträgen wirtschaftlich überhaupt darstellbar ist. Wir testen natürlich auch, wie die Marktakzeptanz

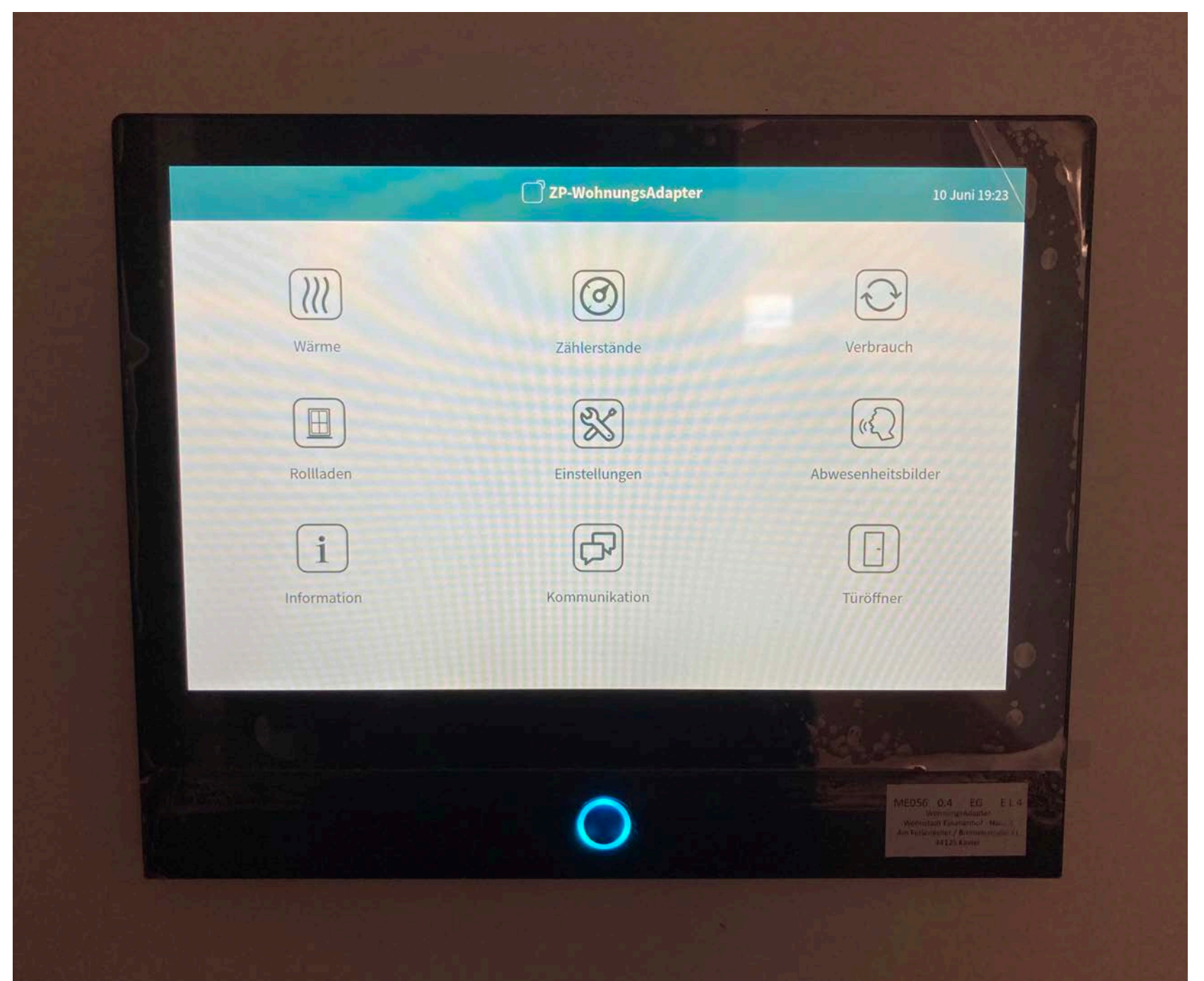
ist. Unsere Zielgruppen sind vorrangig ja nicht High-End-Kunden, sondern das mittlere und untere Preissegment. Außerdem müssen wir prüfen, ob so eine digitale Lösung z.B. für ältere Menschen im Vorfeld und im Betrieb Hemmnisse aufbaut oder kinderleicht zu bedienen ist.

... die Zukunft ist digital ...

Wenn wir uns in zehn Jahren noch mal unterhalten, sind mehr oder weniger alle Menschen digital affiner geworden. Aktuell sind wir in einer Übergangsphase, in der wir uns mit analogen Lösungen weiterhin beschäftigen, befinden uns aber auf dem Weg, weitestgehend alle Prozesse und Serviceangebote als digitale Lösung anzubieten.

... aber wir bleiben immer ansprechbar vor Ort.

Die Anwesenheit vor Ort und den persönlichen Kontakt können Sie jedoch nicht vollends digital ersetzen. Ich sage immer: »Bloß weil wir eine App haben, ist noch lange kein Handwerker in der Wohnung und schlägt einen Nagel in die Wand.« Da muss man einige Leute immer wieder auf den Boden der Tatsachen zurückholen. Die Chancen der Digitalisierung und moderner Kommunikationslösungen werden wir nutzen und die Mieter und Interessenten mit in die digitale Zukunft nehmen. Aber den direkten Kundenkontakt wird es auch in Zukunft geben. Wir sind – und wir werden es auch bleiben – vor Ort, um für die Mieter:innen ansprechbar zu sein.



Direkte Kommunikation zwischen Mieter:innen und Wohnungsverwaltung mit einem eingebauten Tablet. © NHW

Aus aller Welt

Bericht

Housing! for Future

Zukunft bauen. Chancen geben!

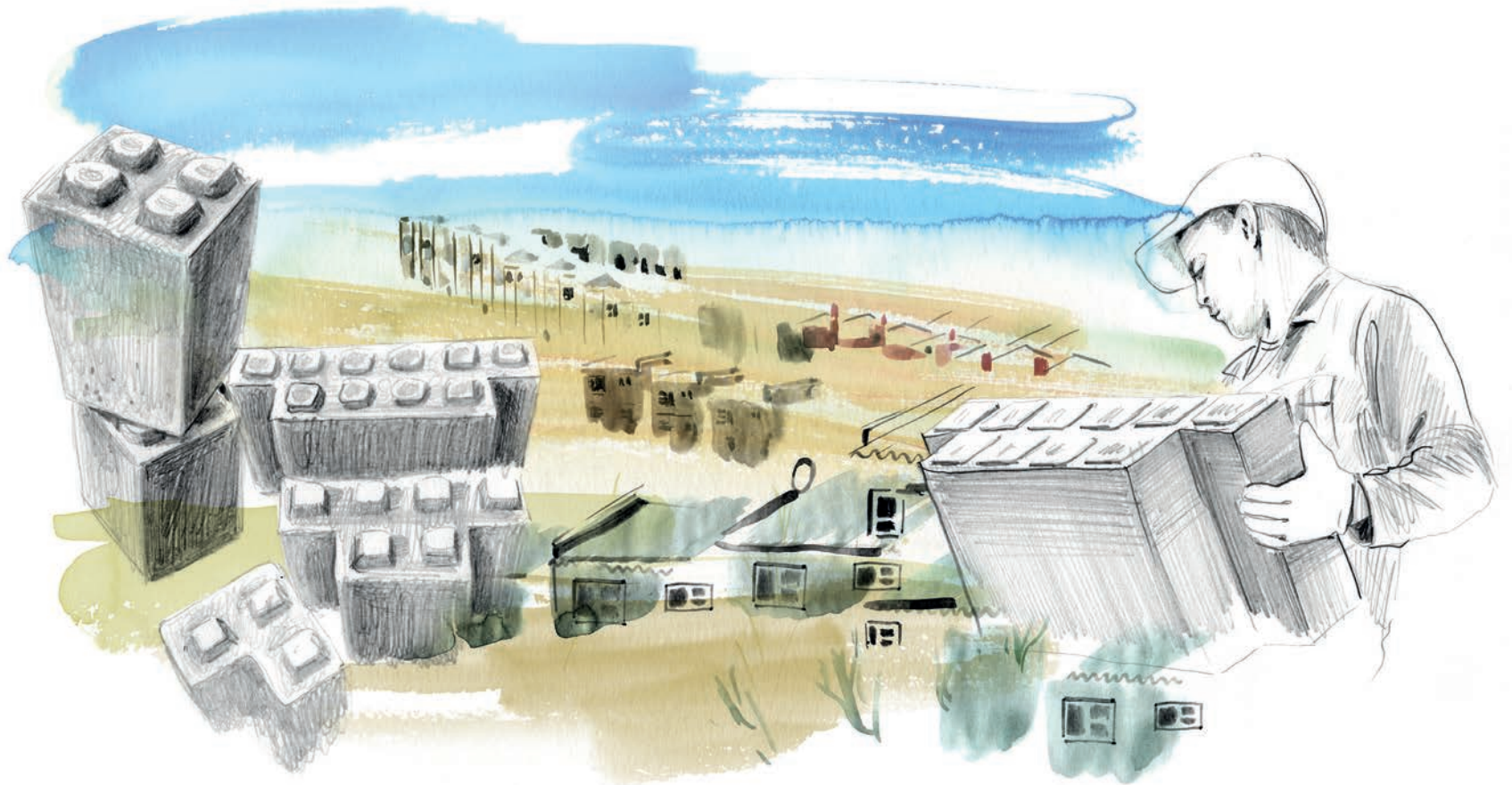


Housing! for Future hat das Ziel, in Afrika bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Mit dabei: die NHW. Neun Volunteers erzählen, was sie an Housing! for Future begeistert.

Die NHW zeigt soziale Verantwortung, nicht nur in Deutschland, sondern auch in Afrika. Deshalb hat sie gemeinsam mit der GWH – Wohnungsgesellschaft Hessen die Initiative *Housing! for Future* gestartet. Sie will Menschen in Afrika lebenswerten Wohnraum und damit eine Zukunftsperspektive vor Ort geben. Der Anfang wird in Namibia gemacht, wo die ersten 100 Häuser gebaut werden sollen. In Windhoek, der Hauptstadt Namibias, wird das erste Grundstück vorbereitet. Kern des Vorhabens sind zwei Innovationen für den lokalen Markt. In der Wohnungswirtschaft will *Housing! for Future* die »sichere soziale Mietwohnung«

vor Ort bekannt machen. Denn was für uns selbstverständlich und auch für Menschen ohne Kapital möglich ist, nämlich in gutem Wohnraum sicher zu leben, gibt es z.B. in Namibia so nicht. Deshalb haben dort häufig auch Menschen mit einem regelten Einkommen kein Dach über dem Kopf. Die zweite Innovation betrifft die Bautechnik. Denn ein Teil der Häuser wird mit Modulelementen der Firma PolyCare gebaut, die an übergroße Legosteine erinnern und aus lokal verfügbarem Wüstensand sowie recyceltem Kunststoff direkt in Windhoek hergestellt werden.

Housing! for Future ist eine gemeinnützige GmbH, die durch Spenden finanziert und von ehrenamtlichem Engagement getragen wird. Wer auch mitmachen will, findet auf www.housingforfuture.de mehr Informationen. [FB, FL]



Alle Illustrationen: © Elisabeth Moch

Volunteers



Dr. Thomas Hain (Beirat H!ff) Als Unternehmen mit sozialem Auftrag blickt die NHW selbstverständlich auch über den eigenen Tellerrand hinaus. Der 100. Geburtstag der NHW ist der ideale Anlass für unser Engagement in Afrika – schließlich will *Housing! for Future* dort im ersten Schritt auch 100 Häuser bauen. Ich freue mich sehr, dass sich so viele Kolleg:innen ehrenamtlich für dieses Projekt engagieren.



Stefan Bürger (Gf H!ff) Wohnen ist das am meisten unterschätzte Grundrecht jedes Menschen. Ernährung, Gesundheit, Bildung – alles wesentliche Grundlagen eines menschenwürdigen Lebens. Aber stellen Sie sich vor, es fehlt Ihnen ein geschützter Rückzugsort: kein Schlafzimmer, kein Wasser, keine Toilette ... Ärzte lindern Krankheiten – wir Immobilienfachleute lindern Wohnungsnot.



Isabelle Teister (Team Marketing und interne Kommunikation) *Housing! for Future* ist für mich genau das, was der Name sagt. Kein *Housing for Profit*, for Return on Investment, oder for Publicity. Schon während meines BWL-Studiums hat es mich interessiert, wie man wirtschaftliche Instrumente so nutzen kann, dass sie einen gesellschaftlichen Mehrwert oder – wie hier – sogar eine Zukunftsperspektive schaffen. Ich freue mich sehr, im Marketing Team von *Housing! for Future* dabei nun aktiv mitwirken zu können.



Alexander Dieterle (Team Planung und Steuerung) Ich bin auf *Housing! for Future* durch eine Veröffentlichung im Intranet der NHW aufmerksam geworden. Da ich selbst schon oft im südlichen Afrika gereist bin, konnte ich den Bedarf an regelmäßigem Wohnraum sehr gut nachvollziehen. Zudem reizt mich der interkulturelle Kontext. Schön wäre es, wenn dem ersten Projekt folgende Entwicklungen einen höheren Schwerpunkt in puncto Nachhaltigkeit erhalten.



Nadine Winter (Team Personal, Organisation und Versicherungen) Einander helfen und gemeinsam etwas in Namibia bewegen – aus diesem Grund engagiere ich mich für *Housing! for Future*. Ich freue mich, Teil des Teams zu sein und bei dem Aufbau eines Wohnungsunternehmens in Namibia mitzuwirken.



Swantje Quelle (Team Bestandsverwaltung) Ich liebe meinen Beruf, und ich liebe Afrika. Hier unterstütze ich bereits andere Projekte – allerdings nur finanziell, also passiv. *Housing! for Future* gibt mir die Möglichkeit, mich auch aktiv für Menschen in Afrika zu engagieren. Ich finde es schön, dass ich meinen beruflichen Background so auch neben der NHW sinnstiftend nutzen kann.



Jenny Nußbaum (Team Spendenakquisition) Besonders reizvoll finde ich die unternehmensübergreifende Zusammenarbeit in einem so spannenden Land wie Namibia. Ich darf im Fundraising tätig sein. Hier kann ich meine Erfahrungen aus dem stetigen Tagesgeschäft der Fördermittelakquise in der Städtebauförderung einbringen.



Nicole Rothermel (Team Projektentwicklung) Bei *H!ff* engagiere ich mich ehrenamtlich im Bauteam und kann meine aktuelle Tätigkeit im Projektmanagement mit meinem technischen Fachwissen als gelernte Bauingenieurin verbinden. Namibischen Familien und möglichst vielen Kindern ein sicheres Zuhause und so eine Chance auf eine bessere Zukunft zu geben, ist mir eine Herzensangelegenheit ... ein einzigartiges Projekt, zu dem ich gerne (m)einen Beitrag leiste.



Sven Kemmerer (Team IT) Die Idee hat mich von Anfang an überzeugt. Durch die ehrenamtliche Tätigkeit im IT-Projektmanagement von *Housing! for Future* kann ich sicherstellen, dass eine effiziente und reibungslose Kommunikation über alle Geräte hinweg stattfinden kann. Durch eine starke Partnerschaft mit Microsoft konnten wir zudem die IT-Infrastruktur nahezu kostenneutral abbilden und so sicherstellen, dass die Spendengelder dort ankommen, wo sie benötigt werden.