

# Wohnen in der Zukunft

Werner Rietdorf

Mit dem verstärkten innerstädtischen Bauen und dem Übergang zur intensiven Stadtentwicklung erhalten Städtebau und Architektur gegenwärtig in der DDR eine neue Qualität. Der Wohnungsbau wird mehr und mehr durch die „neuen Züge“ charakterisiert, die sich aus der zunehmenden Einheit der Reproduktionsformen Erhaltung, Modernisierung, Rekonstruktion und Neubau sowie aus der breiteren Verteilung und Differenzierung der Standorte ergeben. Das Spannungsfeld zwischen Kontinuität und Dynamik in der Stadtentwicklung bzw. von Tradition und Innovation in der städtebaulich-architektonischen Gestaltung prägt sich weiter aus und wird zu einer unausweichlichen Herausforderung an das Schöpferum und die berufliche Meisterschaft der Stadtplaner, Architekten und Projektanten.

Diesen grundsätzlichen Entwicklungstendenzen entsprechend sind in jüngster Zeit in der DDR eine Reihe entscheidender gesetzlicher Regelungen geschaffen worden, die im Zusammenhang mit den Beschlüssen des XI. Parteitag der SED eine gute Grundlage für die Vorbereitung und Durchführung des Wohnungsbaus im Zeitraum bis 1990 bilden. Dazu gehören:

- das Gesetz über die örtlichen Volksvertretungen in der DDR
- die Verordnung über die Vorbereitung von Investitionen

- die Durchführungsbestimmung zur Vorbereitung der Investitionen des komplexen Wohnungsbaus
- die Komplexrichtlinie für die städtebauliche Planung und Gestaltung von Wohngebieten im Zeitraum 1986 bis 1990 und
- die Grundlinie für die Generalbebauungsplanung der Städte im Zeitraum 1986 bis 1990.

Das Vorliegen dieser inhaltlich und methodisch eng miteinander verbundenen gesetzlichen Grundlagen ist für die künftige praktische Arbeit auf dem Gebiet der städtebaulichen Planung und Gestaltung von Wohngebieten in der DDR eine wesentliche Voraussetzung und Hilfe. Wir als Institut für Städtebau und Architektur sind dabei stolz darauf, daß wir am Zustandekommen bzw. an der inhaltlichen Profilierung mehrerer dieser Grundlagen einen erheblichen Anteil haben.

Der XI. Parteitag der SED sowie das 51. Plenum der Bauakademie der DDR haben uns aber auch die Aufgabe gestellt, unseren Blick über den Zeitraum 1986 bis 1990 hinaus auf das Jahr 2000 zu richten. Dazu bereiten wir im Institut für Städtebau und Architektur gegenwärtig, eingebunden in die Prognosearbeit, eine Reihe wichtiger Grundlagenarbeiten vor, die im Zeitraum bis 1990 durchzuführen sind.

Auf dem Gebiet der Forschung zur Wohngebietsplanung leiten sich dabei nach meiner Meinung folgende Schwerpunktaufgaben ab:

- Erarbeitung von grundlegenden Zielvorstellungen zum künftigen Wohnen in der Stadt unter besonderer Berücksichtigung der Differenziertheit der Wohnformen und des Zusammenhangs von Wohnungspolitik, Wohnungswirtschaft und Wohnungsbau.
- Durchführung systematischer Untersuchungen zur Ausstattung der Wohngebiete mit gesellschaftlichen Einrichtungen und Freiflächen auf der Grundlage eingehender Analysen der vorhandenen Netze, Einrichtungen und Anlagen sowie deren Nutzungsbedingungen und Entwicklungsanforderungen.
- Erarbeitung praxisnaher Grundlagen zur Integration von Arbeiten, Wohnen und Erholen in städtischen Wohn- und Mischgebieten.
- Weiterentwicklung der wissenschaftlichen Grundlagen für die Planung der technischen Infrastruktur in den Wohngebieten unter besonderer Berücksichtigung einer hohen Energieökonomie sowie einer rationellen Nutzung der materiellen und finanziellen Fonds.
- Vertiefende Fortführung von Forschungsarbeiten zur Erzielung einer hohen Intensität der Flächennutzung in Wohngebieten bei zugleich günstigem Verhältnis von Aufwand und Ergebnis.
- Weiterentwicklung der wissenschaftlichen Grundlagen zur Städtebauhygiene bzw. zum Umweltschutz.
- Vertiefende Erforschung von Gesetzmäßigkeiten der städtebaulich-architektonischen Gestaltung bei der Planung von Wohngebieten.

In Verantwortung der Abteilung Wohngebiete des Instituts für Städtebau und Architektur bereiten wir gegenwärtig eine Aufgabenstellung für ein Forschungsthema vor, das im Zeitraum 1986 bis 1988 bearbeitet wird und sich mit Zielvorstellungen für das künftige Wohnen in der Stadt sowie mit daraus abzuleitenden Schlußfolgerungen für die Gebäudeentwicklung beschäftigt. Zu diesem Thema liegen z. Z. erste gedankliche Ansätze für eine Bestimmung des Zielniveaus vor. Lassen Sie mich bitte daraus einige Auszüge wiedergeben.

Wie mit den Beschlüssen des XI. Parteitags der SED erneut bekräftigt worden ist, wird bis 1990 die Wohnungsfrage in der DDR als soziales Problem gelöst und so ein altes Ziel der revolutionären Arbeiterbewegung verwirklicht. Jeder Bürger wird über angemessenen Wohnraum verfügen. Dabei bestehen jedoch in der Ausstattung der Wohnungen zwischen den einzelnen Bezirken noch qualitative Unterschiede, die es zugunsten einer weiteren Verbesserung nach 1990 schrittweise abzubauen gilt. Zugleich vollzieht sich eine ständige Weiterentwicklung und Differenzierung der Wohnbedürfnisse im Zusammenhang mit dem fortschreitenden Anheben des materiellen und kulturellen Lebensniveaus, der zunehmenden Wirksamkeit des wissenschaftlich-technischen Fortschritts und der weiteren Entwicklung der sozialistischen Lebensweise.

In Durchsetzung der umfassenden Intensivierung der Volkswirtschaft und entsprechend dem in den 80er Jahren eingeleiteten Übergang zur vorwiegend intensiven Stadtentwicklung wird sich die weitere Verbesserung der Wohnbedingungen in der DDR in engem Zusammenhang mit der planmäßigen kulturvollen und ökonomischen Gestaltung der Stadt als Ganzes vollziehen. Zwischen der Entwicklung des Wohnens und der Entwicklung der Gestaltung der Städte besteht dabei ein dialektisches Wechselverhältnis.

In Zukunft tritt – das hat der XI. Parteitag klar herausgestellt – die Erhöhung der Wohnkultur, d. h. die kulturvolle Gestaltung der komplexen Wohnumwelt, noch stärker in den Vordergrund. Die weitere Verbesserung der Wohnbedingungen stellt sich damit nach 1990 in wachsendem Maße einerseits als eine Erhöhung der Qualität in der Wohnung und im Wohngebäude dar sowie andererseits als eine weitere Verbesserung der Wohnqualität im Wohnbereich, im Wohngebiet und in der Stadt insgesamt.

Bei der weiteren Verbesserung der Wohnbedingungen wird es zu einer bedeutend engeren Verflechtung von Wohnungsbau, Woh-

nungswirtschaft und Wohnungspolitik kommen müssen, um gesellschaftspolitisch und volkswirtschaftlich sinnvolle und langfristig tragfähige Systemlösungen für die Weiterentwicklung des Wohnens zu erreichen. Dabei geht es schon heute zunehmend darum, ein umfassendes System für die Reproduktion des Wohnungsbestandes insgesamt zu schaffen.

Ausgehend von dem 1990 erreichten Qualitätsstand ist es notwendig, den Anteil der Wohnungen mit Bad/Dusche sowie mit Innettoilette innerhalb von höchstens 10...15 Jahren an den in der Hauptstadt Berlin 1990 erreichten Stand heranzuführen. Territoriale Schwerpunkte sind dabei insbesondere die Bezirke Dresden, Suhl, Gera, Karl-Marx-Stadt und Leipzig. Der Anteil der Wohnungen mit modernem Heizsystem ist schrittweise bis zum Jahr 2000 zu erhöhen.

Die Versorgung mit Wohnraum ist auch nach 1990 vorrangig zu verbessern für junge Familien. Zugleich sollten älteren Bürgern bei Wohnungstausch in der Regel 2 bis 2 1/2 Räume für ein Ehepaar und 1 1/2 Räume für eine Einzelperson zugewiesen werden. Auf der anderen Seite muß der zunehmenden Unterbelegung auch nach 1945 geschaffener Wohnungen wirksam begegnet werden.

Es bedarf nach 1990 insbesondere noch erheblicher volkswirtschaftlicher Anstrengungen, um den Zustand der erhaltenswerten und modernisierten bzw. modernisierungswürdigen Bausubstanz zu stabilisieren und gleichzeitig einer fortschreitenden Verschlechterung des Bauzustandes der nach 1945 errichteten Wohnbauten und gesellschaftlichen Einrichtungen entgegenzuwirken.

Nach 1990 nimmt die Bedeutung der Wohnung und darüber hinaus des unmittelbaren Wohnbereiches oder Wohnumfeldes für die physische und psychische Reproduktion der Menschen, für die Ausprägung dauerhafter, fester Familienbeziehungen und die Entwicklung vielseitig gebildeter, gesellschaftlich aktiver Bürger weiter zu. Dabei wächst die Notwendigkeit, in der Wohnung bzw. im Wohnumfeld einen zunehmenden Teil der arbeitsfreien Zeit für die Weiterbildung und die Vorbereitung auf den Arbeitsprozeß insgesamt sowie für die gesellschaftliche Kommunikation zu realisieren. Die individuelle Sphäre des Wohnens ist zu vervollkommen, die gesellschaftliche Sphäre zu erweitern. Das bedeutet, den Gesellschaftsbau künftig wesentlich auszubauen. Die Rolle produktiver Freizeitbeschäftigung wächst weiter an. Daraus resultieren grundsätzlich höhere Anforderungen an das Flächenangebot der Wohnungen bei gleichzeitig wachsender Differenzierung der Anforderungen an die einzelnen Funktionsbereiche der Wohnung. Innerhalb der Grundfunktionen der Wohnung entstehen zunehmende Anforderungen insbesondere an den Bad/WC-Bereich hinsichtlich höherer Ansprüche an Körperpflege und gesundheitlicher Prophylaxe, an den Bereich der Speisenzubereitung sowie an Möglichkeiten zum Abstellen von Ausstattungsgegenständen, Spiel-, Sport- und Freizeitgeräten, Werkzeugen u. ä. in der Wohnung.

Es wächst und differenziert sich das Bedürfnis nach wohnungsnahen Freiräumen, die für einen familienbezogenen, angenehmen und aktiven Aufenthalt in frischer Luft, insbesondere während der arbeitstägl. Freizeit geeignet sind.

Hinsichtlich der Bedürfnisse nach Wohnlage, Wohnform, Wohnungsgröße, Wohnungsgliederung und Wohnungsausstattung vollziehen sich künftig beträchtliche Differenzierungen entsprechend den sich bereits heute abzeichnenden erheblichen Unterschieden in der Struktur und Zusammensetzung der Haushalte, den jeweiligen regionalen und lokalen Wohn- und Lebensweisen und den sich weiter auffächernden Ansprüchen unterschiedlicher Berufs- und Tätigkeitsgruppen. Bei Wahrung des Prinzips der sozialen Gerechtigkeit und bei gleichzeitigem Abbau sozialer Unterschiede in der Versorgung mit Wohnraum sind diese sich objektiv ergebenden Differenzierungen in den Wohnbedürfnissen aus gesamtgesellschaftlicher Sicht langfristig und schrittweise in konkrete Lösungsmaßnahmen zu überführen.

Der Familienwohnung gebührt auch nach 1990 das Primat. Dennoch ist künftig den sich deutlicher ausprägenden unterschiedlichen Wohnbedürfnissen von Kleinfamilien und alleinstehenden Personen (junge und unverheiratete Bürger mit und ohne Kind, geschiedene Elternteile, alleinstehende ältere Menschen, Behinderte, Wohn- und Lebensgemeinschaften usw.) stärker Rechnung zu tragen.

Andererseits sind in einem heute noch wenig bekannten Umfang auch die spezifischen Wohnbedürfnisse von Dreigenerationsfamilien besser zu berücksichtigen.

Es ist davon auszugehen, daß in Zukunft der Aufenthalt älterer Bürger in Feierabendheimen gegenwärtigen Zuschnitts vorrangig nur dann angestrebt bzw. notwendig werden wird, wenn diese Bürger in größerem Umfang einer ständigen sozialen Versorgung und Betreuung bedürfen. Für den größten Teil der nicht mehr berufstätigen Altersrentner hingegen werden gut ausgestattete, pflegearme und wohngygienisch angenehme Mehrraumwohnungen, bei Alleinstehenden nach Möglichkeit zwei kleinere Räume, gebraucht werden, die jedoch in der Regel nicht ausschließlich in speziellen Gebäuden untergebracht werden müssen, sondern den Familienwohnungen in den Wohnbereichen zugeordnet werden sollten.

Ausgehend von der auch in Zukunft weiter bestehenden und sich vertiefenden Differenzierung in der Tätigkeitsstruktur sind in wachsendem Maße, nicht nur in den innerstädtischen Bereichen von Klein- und Mittelstädten, Wohnformen anzuwenden, die eine engere Verbindung von Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Das trifft vor allem auf das dienstleistende Handwerk in den Wohngebieten zu, das zur Zeit adäquate Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten oft nur in der Altbausubstanz vorfindet, weiterhin aber auch auf bestimmte Gruppen Kulturschaffender, Musiker, bildende Künstler u. a., denen für die Ausübung ihrer spezifischen Tätigkeit auch spezifische Raumangebote zur Verfügung zu stellen sind.

Von besonderem Gewicht ist künftig die Anwendung sozial-kulturell, stadtgestalterisch und wirtschaftlich optimaler Gebäudehöhen im Wohnungsneubau. Bei weiterhin konsequent reduziertem Anteil von vielgeschossiger und Hochhausbebauung und demzufolge vorrangiger Orientierung auf den mehrgeschossigen Wohnungsbau ist eine breitere Differenzierung vor allem im Bereich zwischen 3 und 5 Geschossen unbedingt erforderlich. Für den 1- und 2-geschossigen Wohnungsbau wird auch in Zukunft der Eigenheimbau anzusetzen sein, jedoch sinnvollerweise ergänzt durch eine entsprechende neue Form des staatlichen oder gesellschaftlichen Wohnungsbaus auf der Grundlage weiterentwickelter Möglichkeiten der Errichtung und Nutzung der Gebäude.

Das auch nach 1990 vorherrschende innerstädtische Bauen und die intensive Stadtentwicklung, verbunden mit der Vervollkommnung der Wohngebiete aus den 50er und 60er Jahren und dem gezielten Ausbau der Übergangsbereiche zwischen den Innenstädten und den stadterweiternden neuen Wohngebieten, sollten positiv zur weiteren Entwicklung und Differenzierung des Wohnens in der Stadt genutzt werden. Hohe Intensität der Flächennutzung bei hohem Wohnwert, Überwindung von Monotonie und Monofunktionalität und schrittweise Schaffung einer polyzentrischen, differenzierten und dynamischen Stadtstruktur und -gestalt – diese grundsätzlichen Forderungen gelten dabei künftig für die Planung des Wohnens in allen Teilgebieten der Städte.

Obwohl auch nach 1990 große, verantwortungsvolle Aufgaben zur weiteren Verbesserung der unmittelbaren Wohnbedingungen, bezogen auf die Wohnungen selbst und die Wohngebäude, anstehen werden, verstärkt sich das Erfordernis nach einer komplexen Qualitätserhöhung des Wohnumfeldes in allen städtischen Teilgebieten. Als städtebaulich relevante Fragestellungen sind dabei insbesondere Probleme der Bereitstellung und Nutzung der Grünflächen, Spiel- und Erholungsanlagen auf neue Art zu lösen, darüber hinaus aber auch langfristig anzusteuern Lösungsansätze für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu entwickeln und praktisch umzusetzen, Maßnahmen zu ergreifen zum wirksameren Umweltschutz in der Stadt und ihren Teilgebieten und das System der gesellschaftlichen Versorgung und Betreuung der Bürger entsprechend den wachsenden Anforderungen und Möglichkeiten weiterzuentwickeln.

Es sind realistische Wege zu finden, wie die in den Städten vorhandenen, begrenzten Flächenressourcen noch effektiver komplex genutzt werden können zur Befriedigung der sich teilweise überlagernden, teilweise auch divergierenden Anforderungen zur Gewährleistung einer hohen komplexen Wohnqualität. Von besonderer Bedeutung dabei wird die rechtzeitige und ausreichende Bereitstellung der erforderlichen stadtechnischen Medien, vor allem Wasser, Abwasserableitung und Wärmeenergie sein, die nur

im gesamtstädtischen Verbund langfristig geplant und realisiert werden können. Es muß uns sehr bald gelingen, von Inselplanungen und Teillösungen ohne effektiven Zusammenhang abzukommen.

Indem bis zum Jahre 1990 die quantitative Versorgung jeder Familie mit einer eigenen Wohnung gesichert ist und sich die Wohnbedingungen in allen Territorien wesentlich verbessert haben, verlagert sich das Hauptaugenmerk deutlich auf die qualitative Seite des Wohnens. Das aber heißt, die differenzierten Wohnbedürfnisse bedeutend sorgfältiger mit dem differenzierten Bestand ins Verhältnis zu setzen, was schließlich darauf hinausläuft, Wohnungsvergabe und Wohnungsbelegung auf einem hohen gesellschaftlich-juristischen und wissenschaftlich-technischen Niveau wirksam zu regeln und den Wohnungsaustausch in einer neuen, höheren gesellschaftlichen Qualität zu fördern und zu organisieren.

Bei Wahrung des Prinzips der niedrigen und stabilen Mieten muß auf lange Sicht den sozialen Unterschieden in den Wohnbedingungen infolge wachsender Unterbelegung nicht nur sehr vieler alter und mangelhaft ausgestatteter Wohnungen, sondern auch einer großen Anzahl von Neubauwohnungen aus den 50er und 60er Jahren entgegen gewirkt werden.

In diesem Zusammenhang sind die brisanten gesellschaftspolitischen und volkswirtschaftlichen Probleme der demographischen Welle in homogen bezogenen neuen Wohngebieten nicht nur wissenschaftlich zu analysieren, zu beschreiben und zu modellieren, sondern es sind aus ihnen auch entsprechende verbindliche wohnungspolitische und wohnungswirtschaftliche Konsequenzen abzuleiten. In diesem Zusammenhang muß auch das komplizierte Problem der Struktur und Größe der Neubauwohnungen in innerstädtischen und nichtinnerstädtischen Wohngebieten neu durchdacht und den Erfordernissen entsprechend gelöst werden. Das aber setzt u. a. eine wesentlich qualifiziertere Erfassung des Wohnungsbedarfs und seine Lenkung, eine aktivere Rolle der Auftraggeber und Rechtsträger im Wohnungsbau und auch ein weiterentwickeltes System von staatlichen Vorgaben für den Wohnungsbau voraus.

Bisher vorliegende standortkonkrete Untersuchungen, Analysen und Beispielplanungen erhärten die Notwendigkeit, insbesondere für Ersatzneubauten in Klein- und Mittelstädten zu prüfen, ob es künftig neben dem staatlichen bzw. genossenschaftlichen Wohnungsbau einerseits und dem Eigenheimbau andererseits weitere Finanzierungs- und Organisationsformen für den Wohnungsneubau geben muß.

Den nach 1990 weiter anwachsenden Anforderungen an die Qualität des Wohnens in den Städten und Siedlungen muß mit weiterentwickelten Bauweisen für den Neubau und die Rekonstruktion sowie sinngemäß auch für die Modernisierung entsprochen werden, die bei maximaler Nutzung der vorhandenen materiell-technischen Ressourcen ein noch höheres Maß an sozialer Effektivität ermöglichen.



1 Magdeburg. Wohngebiet Olvenstedt