

und hinter der Fassade

/ASPEKTE DER GESTALTUNG UNSERER
UMWELT DURCH ARCHITEKTUR
UND STADTPLANUNG/HERAUSGEGEBEN
VON WOLFGANG KABISCH

/EDITION FRICKE
IM RUDOLF MÜLLER VERLAG

ISBN 3-481-50161-7.

Originalausgabe.

© 1985 Edition Fricke
in der Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH, Köln.

Anschrift der Edition Fricke:
Humboldtstraße 67, D-6000 Frankfurt/Main.

Umschlagentwurf: Wolfgang Heffe.

Buchdesign: Georg Würthele.

Umbruch: Walter Hagenow.

Satz: Dhyana, Frankfurt/Main.

Lithos: Fischer Reprotechnik (Farbe),

Spiecker Repro (Schwarzweiß), beide Frankfurt/Main.

Druck und Verarbeitung: Druck- u. Verlagsgesellschaft, Darmstadt.

Alle Rechte der Verbreitung, auch durch Film, Funk,
Fernsehen, fotomechanische Wiedergabe, Ton- oder
Bildträger jeder Art, des auszugsweisen Nachdrucks oder
Einspeicherung und Rückgewinnung in Datenverarbeitungs-
anlagen sind vorbehalten.

INHALT ·

Wolfgang Kabisch EINLEITUNG	5
Werner Durth ARCHITEKTUR IM ÜBERGANG Beobachtungen — Zeichen der Zeit	18
<i>Erster Teil —</i> WOHNUNGSBAU	32
Lucius Burckhardt KASSELER DOCUMENTA URBANA Ein Beispiel in zweifacher Hinsicht	33
Renate Fritz-Haendeler VERDICHTETER WOHNUNGSBAU — ZWEI SCHRITTE NACH VORN UND EINEN ZURÜCK Überlegungen zu neuen Wohn- und Siedlungsformen	45
Kerstin Dörhöfer WOHNBAUFOLGEN oder: Warum es in »Schlafstädten« keine Ruhe gibt	59
Gerd Hamacher WANN BRICHT DER DAMM Über die Notwendigkeit der Sanierung von Neubausiedlungen	73
Klaus Novy/Georg Knacke VOM »DEUTSCHEN VEREIN FÜR WOHNUNGSREFORM« ZUM »WOHNBUND« Genossenschaftlicher Wohnungsbau damals und heute	92
Klaus-Dieter Weiß WOHNEN ZWISCHEN HOF UND STRASSE · Die Wiederentdeckung des Baublocks	102

Horst Heinicke VOM UMGANG DER OBRIGKEIT MIT DEN KLEINEN LEUTEN Altstadtsanierung Karlsruhe	133
Roland Günter DIESSEITS UND JENSEITS DER GRENZE: REISEN ZWISCHEN ZWEI WELTEN Ein deutsch-holländisches Tagebuch	150
Peter Zlonicky ES MUSS NICHT IMMER ABBRUCH SEIN Umnutzung	165
Friedemann Gschwind BAU-LÜCKENHAFTES Nischen für Stadtbau und Stadtreparatur	186
Ruth Becker »VOR DEM GESETZ SIND ALLE GLEICH« Anmerkungen zur Subventionspolitik im Wohnungsbau	198
<i>Zweiter Teil -</i> <i>LEBENSFORMEN</i>	216
Dieter Korczak ANDERES WOHNEN Versuch einer Bilanz nach zwanzig Jahren Wohngemeinschaft in der Bundesrepublik	217
Monika Hartmann/Claude Vaucher EINFACH & SELBER Zur Situation einer Bewegung	227
Rüdiger Kramm »... DENN ICH ERKANNTTE, DASS MEINE SEHNSÜCHTE AUCH DIE SEHNSÜCHTE VIELER BAUHERREN SIND« Einfach und Selber Bauen — meine Erfahrungen	253
Wolfgang Kabisch DER SONNE ENTGEGEN Passive Solararchitektur in der Bundesrepublik — und in Südfrankreich	261
Jürgen Schneider GRÜN AM BAU Plädoyer für Natur und naturgemäße Selbstversorgung in der Stadt	276

<i>Dritter Teil -</i> STADTGESTALTUNG	289
Werner Durth DIE DRAMATURGIE DER STÄDTE Stadtgestaltung als Showbusiness?	290
Johannes Willms VON DER HISTORISCHEN UNWIRKLICHKEIT UNSERER STÄDTE Anmerkungen zu einem Phänomen	305
Luise King EIN RÜCKBLICK ALS AUSBLICK Veränderungsprozesse und Stadtkonzepte	314
Hans Stimmann GEGENSATZ ODER CHANCE Großstadttechnik und ökologische Planung	329
Armando Kaczmarczyk DIE (UN)KULTUR DER STADTPLANUNG Über die Geschichte einer Disziplin — als lange Vorgeschichte eines vielleicht zu kurzen Berliner Experiments	345
Hans Stimmann ZWISCHEN STADTPLANUNG, POLITIK UND ARCHITEKTURMODEN Die IBA	370
Peter Lieser STADT — LAND — FLUSS Bilder zur Zukunft der Stadt	384
<i>Zu den Autoren</i>	416

/ROLAND GÜNTER
**DIESSEITS UND JENSEITS DER GRENZE:
 REISEN ZWISCHEN ZWEI WELTEN/
 EIN DEUTSCH-HOLLÄNDISCHES TAGEBUCH**



Montag, 5. September. Ich lebe in Oberhausen und in Amsterdam. Ich pendle über die Grenze und vergleiche. Die Tatsachen sind sichtbar. Ich erinnere mich an den Satz meiner Tochter, irgendwo in Westfalen: »Pappi, hier ist es so häßlich.«

Das trifft so, wie der Hammerschlag, den ich da oben höre. Ein Mann haut den Stuck weg. Am Nachbarhaus verklinkert ein Zeitgenosse: »Schmutzabweisend«, sagt er. Der Schmutz ist schon drin im Schwarzgrau seiner Kunststoff-Platten.

Dienstag, 6. September. Ich sammle Notizen aus der BRD und Holland. Ich erinnere mich, dicht nebeneinander liegend erscheinen sie mir wie *ferne Länder*.

Abends. Ich lese: *Geschichte steht nicht still*. Sie läßt sich verändern. Ich sehe den Einwand voraus: Keiner von uns ist der Weltgeist. — Stimmt. Aber wie spielt er mit? — auf welche Weise? Erinnerungen kommen an viele Altstädte hier, die die Bürgerinitiativen noch aus dem Schlund von Politikern, Verwaltern, der Neuen Heimat, gezogen haben. Ist es vielleicht nichts, daß im Ruhrgebiet in den 70er Jahren Wohnungen für eine halbe

Auch einfache Häuser der Arbeiter-Bevölkerung erhielten schon immer auf eine rationelle Weise einen szenischen Charakter. Klug beobachtende Architekten finden in ihrer gewachsenen Umwelt Anregungen für »neue« Lösungen »alter« Probleme — Neubau lernt vom Altbau.

Millionen Menschen gerettet wurden? Menschliche, gesellige, meist schöne Viertel. Arbeitersiedlungen mit Wohnwerten, wie sie hierzulande kein späterer Wohnungsbau mehr zustande brachte. Die Verhältnisse bewegen sich nicht nur selbst; es scheint, als ob wir ein bißchen nachhelfen könnten.

»Null Bock«, sagt jemand, »es gibt keine Hoffnung.« Er weist auf die Raketen. Ich antworte: »Bis dahin (wer weiß?) will ich leben, und wie!« *Immer schon haben viele Menschen am Rande der Katastrophe ihre Menschlichkeit behauptet.*

Mittwoch, 7. September. Rahmenbedingung für die Eigentätigkeit vor der Haustür: der Balkon im Erdgeschoß. Ein Symbol für Absurdes. Wie in einem Theaterstück von Beckett. So leben die Leute. So sollen sie leben?

Freitag, 9. September. Entlang von Bahn und Straße keine Perlenkette der Vorführbauten, wie sie die Architektur-Zeitschrift zeigt, die ich durchblättere. Nicht die Prestigeprojekte für wenige.

Was gebaut wird, steht ein Menschenleben lang — vor allem für die Nachbarn und die Passanten. Es ist ihre *Umgebung*. Warum all die Fluchten aus diesen gebauten Milieus?

Mittwoch, 14. September. Im Auto quer durch Duisburg. Häuser, Mauern, Zäune, Zugänge, Übergänge, Unterführungen, Sperren. Wo Menschen beisammen sind, gibt es vielfältige *Abhängigkeiten*. Wie wirken sie sich aus? Wie werden sie empfunden? Hilfreich oder hemmend? Freiheit, was meinen die Leute damit?

Die Angst schafft Mauern. Hohe und manchmal unüberwindlich erscheinende. Mauseloch zum Verkriechen, Verschanzen in massiger Schwere, Schutzburg, Gefängnis. Innenbewohner. Insassen. Störungsfrei. Assoziation von Ritterburg. Eine neue Vision: Das Haus als Bunker.

Ich stelle mir vor, ich wäre Nachbar dieses »My Home is my Castle«. *Straßenweise Schläge vor den Kopf.* Warum bloß? Wer soviel Angst vor mir hat, respektiert mich nicht als ganz normalen Menschen — geschweige denn, daß er mich christlich liebt oder sozialistisch umarmt.

Ein einziges großes Fenster wird kultisch zelebriert und gleichzeitig mit allen Mitteln der Gardinen-Industrie und des Blumenmarktes gegen Einblicke und Aussichten verschlossen. Was für ein Arsenal an *Distanzierungsobjekten!* Wie zugeschweiß, damit nichts von der Außenkälte hereinkomme.



Wenn ein Mensch mit seiner Größe, seinem Atem, seinen Bewegungen die Details einer Architektur bestimmt, dürfen wir sie menschlich nennen.

Die Nachbarn unterstellen einander Bosheit. Natürlich nicht ausgesprochen. »Ich weiß nicht mal, wer da wohnt.« — »Den da drüben kenne ich nur flüchtig.« — »Es passiert ja so vieles.« — »Da hat mal einer . . .« — »Danke, das genügt,« sagt die Wohnungsgesellschaft, »machen wir daraus ein universelles Prinzip! Ein Fundament für Stadt und Haus.« — »Aber das ist doch ganz irrational. Kriminell sind nur wenige.« — »Man weiß nie . . .« — »Also *Nichtwissen als Prinzip?*« — »Es ist das einzig Sichere.« —

Ich wünsche mir Menschen und finde Leere. Ich werde mit Langeweile gezüchtigt. Aus Verstimmung wird Ärger. Ich werde traurig. Repression nicht nur von oben, sondern auch vonseiten der Zeitgenossen. Die Mitbürger zeigen mir ihre Version: nicht mit Worten, nein — mit Wänden. Architekturen aus Angst, bilden einen Zirkel, schließen uns ein. Die Neurose wird die nächsten Mauern wachsen lassen. (Wenn wenigstens nur die Therapeuten dabei ihre Geschäfte machten.)

Rückzug aus der Leere tief ins Innere der Millionen von Schutzburgen, werden wir Opfer der teuren *Verheißungen auf Ersatz*. Billige Angebote locken. Die große weite Außenwelt läßt sich über ein dünnes Kabel, mit vielen Kanälen, in die hochummauerte Innenwelt transportieren. Die Gesellschaft malt sich einen Traum! Ihre sozialen Probleme, die ihr lästig sind und unlösbar erscheinen, möchte sie *mit Technik* lösen.

Donnerstag, 15. September. Im Zug, Jenseits der Grenze — wohl die gleichen Probleme. Andere Antworten?

Was fällt einem Deutschen beim Anblick holländischer Häuser ein? Viele sehen zum Umfallen leicht aus, wie Puppenhäuser. Aus Karton gebaut. Gepflegte Vorgärten, ohne Distanzierungen. Mein Blick in ein großes Fenster: ganz durch den Wohnraum hindurch — in den Garten.

Nachmittags. Erkundung über holländische Privatheit. Das Familienleben ist abgegrenzter als bei uns. Wenig Einladungen. Warum gibt es nicht mehr Mauern? »Nein«, sagt Wim Janssen, »*wir haben Verhaltensweisen, das genügt*. Höfliche Menschen respektieren den anderen.«

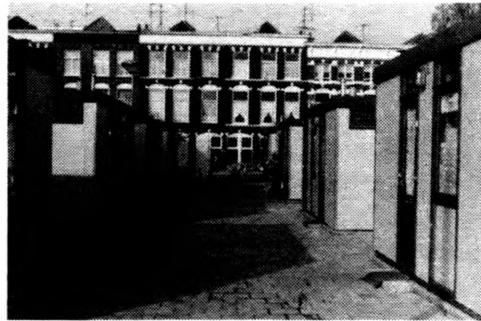
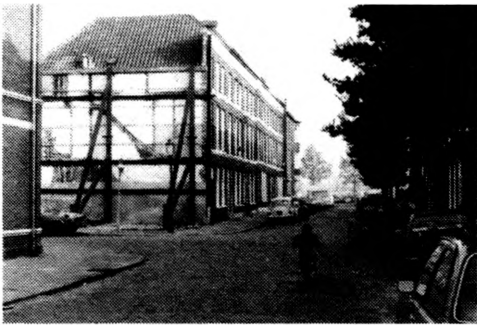
Mittwoch, 21. September. In Holland scheint man bescheidener, unkomplizierter, weniger anspruchsvoll zu leben als in der BRD. Angeben — kein Thema. Sich aufspielen? — wozu? *Die holländische Geschichte liefert dafür Begründungen:* ein bürgerlich geprägtes Land; weit weniger hierarchisch geschichtet als seine Nachbarländer; über Jahrhunderte hinweg sehr wohlhabend; elastisches Kaufleute-Denken — man hat es nicht nötig, sich hervorzutun. Insgesamt aber hat man *höhere Ansprüche an die Kultur von Haus und Straße*. »Erlebbar muß es sein!« höre ich immer wieder. Viele Diskussionen drehen sich um menschliche Erlebniswerte — für die Nachbarschaft, das Viertel, die Stadt. Ich frage in die Runde, ob Mauern Probleme lösen. — »Nein«, antwortet Lis von der Meulen, »sie schaffen *neue Probleme*.«

Donnerstag, 22. September. Was man in Holland sieht, gab es einst auch in Deutschland: der großangelegte Arbeitersiedlungsbau vor 1914 und die vielen Siedlungen der Wohnungsreformer bis zum Jahre 1933 standen in fruchtbarem Lernverhältnis zu den Reformen in England und der breiten holländischen Wohnkultur.

Nachmittags. Nachdenken über die Brüche. Die Nazis brachen diese Entwicklung des öffentlichen Lebens ab, verordneten den Massenaufmarsch. Oben wurde später entnazifiziert, unten liefen viele Verhaltensweisen in der Nachkriegszeit einfach weiter: immer noch herrscht hierzulande das Denken, *Entwicklung müßte in Institutionen geschehen*.

Reduktives Denken: Die Straße als Ort vielfältigen öffentlichen Lebens wurde zum ausschließlichen Verkehrsweg verkürzt. Selbst wo wenig Verkehr ist, sperren sich nicht nur Behörden, sondern weithin eine Nation gegen die Wiederherstellung des vielfältigen Straßenraumes durch Wohnumfeldverbesserungen.

Freitag, 23. September. Deutscher Herbstanfang. Mal sehen, wie in der BRD über Holland diskutiert wird. Tulpen — »kein Problem.« Gelächter. Volendamer Trachten — »nostalgisch, meinetwegen.« Ich behaupte, daß das Jahrhundert in Holland seinen besten Städtebau und seine menschlichste Architektur hat — auch heute. — Es geht mir an den Kragen. »Alles Romantik!« — »Nicht vergleichbar!« — »Andere Verhältnisse!« — »Nicht übertragbar!« Ich erlaube mir: »Der *Chauvinismus* sitzt tief; das große Land traut dem kleinen nichts zu.« Empörung. Eine junge Frau in Verteidigung: »Hier sitzen alles liebe Leute, niemand aus den dreißiger Jahren, aber das mit dem deutschen Wesen scheint unausrottbar. . .«. Stille. Sie fährt fort: »Eintrainierte Verdrängung.« — »Sie beschmutzen



Schipperskwartier in Den Haag — das Prinzip der sanften Sanierung. Das Viertel wird saniert, ohne die gewachsene Sozialstruktur zu verändern. Während ein Teil der baufälligen Häuser abgerissen wird, um durch Neubauten ersetzt zu werden, ziehen die Bewohner in sog. Wohncontainer (*rechts oben*). Nach Fertigstellung ihrer Häuser räumen sie die Behelfswohnungen; die nächste Zeile kann erneuert werden.

das Nest!« — »Selbstberuhigung mit Killerphrasen. Der Blick über den Napf wird überflüssig.« »Wissen wir,« frage ich, »was wir uns und anderen an Entwicklungen abschneiden?« Ein Kollege wirft ein, der Schreiber brächte sich um seine Leser, wenn er nicht seine Zustimmung fände. — »Das Messer der Kritik muß scharf sein. Das Urteil bleibt den Leuten überlassen.« — Der Kollege: »Der Leser wünscht Bestätigung, eine Rechtfertigung für sich und seine Lage.« — »Ich bin lieber neugierig auf das Unbekannte.«

Montag, 26. September. In einem Stadtteil in Essen. Im 19. Jahrhundert stellten sich deutsche Arbeitnehmer-Organisationen gegen die Mietskasernen. Im 20. Jahrhundert bauten sie sie selbst, die schwarzen Blöcke. Niemand zu sehen. Balkone in dunklen Nischen, bewehrt wie die Alpen mit tiefen kaminartigen Schluchten. Der einzige Gedanke: Nach innen!

Stadt zum Unterbringen - oder zum Zusammenleben?

Stadt als Versorgung? Oder als Feld für eigene Tätigkeiten?

Rückblende. Wie war das? Nach 1918. Keine Revolution, aber immerhin *Reformen*. Der Staat schob sich selbst in den Mietwohnungsbau. Er versuchte, ihn der Spekulation zu entziehen und durch Konkurrenz zu beeinflussen. So weit, so gut. Schnitt: 1933. Schnitt: 1945. Hat der Bruch auch die neu Beginnenden gebrochen? Sozialdemokraten und Gewerkschaften gründen erneut ihre Reform-Instrumente: Gemeinnützige Wohnungsbauunternehmen in sozialdemokratischen Städten. Die »Neue Heimat«, die SAGA. Im Wiederaufbau powern sie die Zahlen — für Dächer über den Köpfen bei der Kälte. Aber warum wird es nur innen warm und nicht auch außen. Es bleibt bei Ziffern. In den Hochkonjunktoren werden die Zahlen gesteigert.

Über ein Jahrzehnt regieren sozialdemokratische Wohnungsbauminister. Im Hause der sogenannten wissenschaftlichen Tochter der »Neuen Heimat« werden die beiden wichtigsten Gesetzeswerke entworfen, das Städtebauförderungsgesetz und das Bundesbaugesetz. Was die Regierung als Städtebauberichte ausgab, hatte einige Male die »Neue Heimat« geschrieben. Kritiker höhnten: »Das Ministerium ist zur Außenstelle der größten Wohnungsfirma der Welt verkommen.«

Als die Hochkonjunktur vorbei war, klirrte es. Symbolisch für den *Bankrott* sozialdemokratischer Wohnungspolitik: ihr Marktführer, die »Neue Heimat«, geriet ins Wanken, sie entpuppte sich — die Kritiker wußten es längst, aber sie blieben ungehört — als inländischer und überseeischer Großspekulant, in Mexiko und Venezuela. Die Gewerkschaften standen vor der Frage: Bankrott? Oder pumpen wir 1 Milliarde Gewerkschaftsgelder hinein? Der Scherbenhaufen wurde höher: Jetzt wurden die Streikkassen der Gewerkschaften strapaziert; sie lassen, wie jedermann weiß — und am besten ihre Gegner —, bis 1990 fast keinen Arbeitskampf zu. *Die Macht war blind gewesen. Sie saß in ihren eigenen Fallen gefangen.* Die Gegner waren dieses Mal wirklich unschuldig.

Dienstag, 27. September. Gedankenspiel: Was hätten Sozialdemokraten zustande bringen können? Die Neue Heimat machte in den Zeiten ihrer Hochkonjunktur an jeder Wohnung die phantastische Marge von 50% Gewinn. Bekanntlich reinvestierte ihn die Gesellschaft. Man stelle sich vor: 20 Prozent wäre in die Expansion des Betriebes gegangen und 30 Prozent in die Entwicklung der Wohnwerte. Damit hätte die Neue Heimat *die menschlichsten Wohnungen der Welt für Arbeitnehmer* bauen können. Doch ihre Dachüberm-Kopf-Philosophie der Nachkriegsjahre mutierte zum Beton-Stapel-Zynismus.

Ich stelle mir vor, diese Macht wäre nicht blind gewesen, sondern wach und hätte Qualität produziert. Die Neue Heimat als Renner am Markt — die Leute hätten sich um deren Wohnungen gerissen. Diese Qualität hätte sie über jede Wirtschaftskrise gebracht. Qualität hätte auch glaubwürdig gemacht, daß — mit Maßen — Altbau durch Neubau ersetzbar ist. Qualität hätte sozialdemokratisch-gewerkschaftlicher Politik *Kredit und Faszination* gebracht. Jetzt aber herrscht ein kaum zu überwindendes Mißtrauen. Zu späte Einsicht: Ulrich Pfeiffer, einst Chef-Technokrat in SPD-gefüllten Bonner Wohnungsbau-Ministerium, heute Frührentner des Machtwechsels, ist nachdenklich geworden, bekennt, daß *ein Jahrzehnt vertan* wurde.

Freitag, 30. September. Jenseits der Grenze. Was geschah während dieser Zeit in Holland? *Vor jedem anderen Land* entstand dort 1901 ein aufgeklärtes Wohnungsgesetz. Denn vor jedem anderen Land war ein Teil des Bürgertums sozialliberal. Und: die Sozialdemokratie kümmerte sich um *praktische* Verbesserungen; sie verschmähte dabei nicht die Kunst. Das hieß nicht nur Bauen für ein Dach-überm-Kopf, sondern lebendige Stadtbereiche. So kam *der seinerzeit umfangreichste und beste soziale Wohnungsbau der Welt* zustande — bis heute ein bestauntes Ziel vieler Hollandfahrer. Ich denke an den sozialdemokratischen Millionär Wibaut, an die Amsterdamer Schule, an Oud, von Loghem und auch an van Eesteren.

Rückschlag in den 60er Jahren. Stichworte des Syndroms: Wachstum der Städte, neue Wohnungsnot, Expansion der Industrie, auch der Bau-Industrie, Großtechnologie. Wenn ich nach Amsterdam fahre, steht — unausweichlich — an meinem Weg die Satelliten-Stadt Bijlmermeer. Hören sie Bijlmer, dann lachen die Mitreisenden — oder sie werden grimmig. Als solche Beton-Stapel-Städte aus Hollands Sumpfland hochwuchsen, regte sich auf allen Ebenen Kritik. Sie blieb nicht beim Lamento, sie *kondensierte sich zu wirkungsvollem Druck* — in Hunderten von Bürgerinitiativen.

Die Rechner der Abteilung »Raumordnung« verloren ihr Ansehen. Überall entstand *neues Nachdenken über alte ungelöste Fragen*. Rufe nach Wohnwert, Szenerie, Vielfalt, Phantasie — in menschlichem Maßstab!

Das ist alt und neu. Etiketts wie »konservativ« oder »nostalgisch« gleiten daran ab. Ist der menschliche Maßstab außer Kraft oder gehört er der Zukunft? Die Wiederaufnahme von zeitweilig Untergepflügtem gelang. Auch, weil zu den Kritikern der 60er Jahre so bekannte Architekten gehörten wie Aldo van Eyck und Herman Hertzberger. Deren sensible, situationsreiche Architektur basiert auf tiefreichenden historischen Erfahrungen.

Samstag/Sonntag, 1./2. Oktober. Ein Wochenende lang zeige ich Freunden holländische Wohnbereiche, die im Protest gegen den Hochbau entstanden sind. Begleitet vom Architekten Andries van Wijngaarden aus Rotterdam. Am südlichen Stadtrand von Delft wuchs das ausgedehnte Tanthof-Viertel. Debatte. Warum ließen sich Politik und Verwaltung so rasch auf Kritik und neue Wünsche ein? — »Für die halsstarrige BRD undenkbar«, sagt jemand. — »Wie verhielten sich die holländischen Parteien? — Wer trug diese Veränderung?« — »Eigentlich alle. Auch die Christdemokraten.« — »*Wohnen besteht aus tausend praktischen Fragen*, die wirklich vernünftige Leute nachvollziehen können.« — »Weniger Ideologisierung als in der Bundesrepublik?« — »Man kann es sehen.« — »Werden Arbeiter im Reihenhaus konservativ?« — Diese Frage versteht kein Holländer. Achselzucken. — »Auch die Architektur der 60er Jahre hatte hier nicht die Festigkeit einer Heilslehre.« — »Wir sehen alles *auch* als Experiment an, daher können wir elastisch sein.«

— »Zwischen Bewohnern und Architektur scheinen engere Beziehungen zu bestehen als im Lande der östlichen Nachbarn.« — »Die Leute regen sich. Wohnungsgesellschaften und Architekten können nicht ungestört machen, was sie wollen. Es gibt tausende von Bürgerinitiativen.« — »Mehr Demokratie?« — »Es könnte noch mehr sein!«

Abends. Im Schippersquartier in Den Haag. Hier ersetzen die drei Architekten, Andries van Wijngaarden, Piet Benneheij und Bert Strötbaum, in einem Büro zusammenarbeitend, Straße für Straße, ein im Sumpfland versackendes Viertel. Alle Leute bleiben beisammen, wohnen während der Bauzeit in Container-Wohnungen, 100 Meter weiter, ruhig am Kanal. Sie treffen sich im Nachbarschaftshaus, das als erstes erneuert wurde.

Diskussion darüber, wie in den 70er Jahren in der BRD die Sozialliberalen die Fähigkeiten einer Generation zur Erneuerung ausschlugen. — »Der Wohnungsbau damals wurde verwaltet wie der Friedhof von Chicago.«

Zur selben Zeit ließ in Holland die Regierung, erst geführt von Sozialdemokraten, dann von Christdemokraten, in einer Fülle von Projekten und Experimenten ihr engagiertes Potential tätig werden. Beide großen Parteien ersparten einer jungen Intelligenz, die sich zur Verbesserung der Lebensqualität anbot, die Frustration, abseits bleiben zu müssen. Was für ein Unterschied in Dimension und Atem der Verantwortung Verantwortlicher!

Samstag, 8. Oktober. Notizen. Unterm Tisch entstand eine Große Koalition: SPD- und CDU/FDP-Politik orientierten sich zunehmend auf die Förderung des Eigentums. In Holland wurde vor allem *für die finanzarmen Schichten günstig gebaut* — auch unter christdemokratischen Regierungen.

Die meisten *Wohnungsgesellschaften* der BRD sind aufgrund ihrer Größe zu manövrierunfähigen Schlachtschiffen geworden, unbeweglich, unflexibel, innovationsunfähig, beamtisch bürokratisiert, sklerotisch. In Holland sind sie ziemlich klein und haben sich als wendig erwiesen. Viele ehemalige kritische Studenten, Ex-Bürgerinitiativler, zählen heute zu ihren Geschäftsführern. Sie haben ihr Gedächtnis nicht dem Gehalt geopfert.

In Holland gibt es viele Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften, die mit Bewohner-Initiativen fair zusammenarbeiten. Bei uns herrscht der Geist der Kommando-Brücke, wo die Passagiere eher stören. Die Bewohner resignieren, wenn nicht gleich Wunder geschehen und verfallen in Weltschmerz. Holländer kennen das deutsche Wort und bezeichnen es ironisch als »Weltschmerzlein«.

In beiden Ländern stehen viele Wohnungen leer — in Hochhäusern. Bei uns eine ganze Million; Resultate mangelnder Mitsprache der Bewohner. Das zeigt: Ein solcher Wohnungsbau, zudem mit wenig Qualitäten vor der Tür, ist ein Verlustgeschäft. In Holland verbreiten die besten Architekten — im Arbeitskreis des STAWON — jetzt das Motto: *Nur qualitätvolles Bauen verhindert Leerstehen!* Es ist der wirkungsvollste Satz gegen die Betonschachteln. Der »Leerstand« ist in Holland erheblich weiter fortgeschritten, weil die Mieter höhere Ansprüche an das Wohnumfeld haben. Umfangreiche Debatten. In Bijlmermeer sind Hochhaustrakte zugemauert. In einigen Städten, z.B. in Middelburg und in Capelle, will man Hochhäuser bis auf vier Geschosse herunter abreißen. Ganz im Ernst. Eigentümer locken: drei Monate mietfreies Wohnen. Es gibt schon arme Leute, die das nutzen; nach einem Vierteljahr siedeln sie in die nächste Wohnung um. Man muß kein Prophet sein, um für uns dieselbe Entwicklung vorauszusehen.

Montag, 17. Oktober. Warum kostet das Bauen bei uns fast doppelt soviel wie in Holland? Andries van Wijngaarden, der zur Zeit für einen internationalen Wettbewerb mit dem deutschen Architekten Reinhard Pieper zusammenarbeitet: »Eure Wohnzim-



merdecke muß sechs Klaviere tragen, unsere nur eines. Wieviele Klaviere haben Eure Familien?» Gelächter. »Die Illusion von sechs Klavieren kostet euch den doppelten Beton. Den doppelten Preis.« — »Deutsche Statik fordert zehnfache Sicherheit. Das ist neurotisch.« — »Oder habt ihr euch der Betonlobby überantwortet, die eure Normen manipuliert?«

So war es offensichtlich: in der Hochkonjunktur, als der reiche Staat alles zahlte, bediente sich die Bauindustrie: *sie machte die Normen* und die Regierungen segneten sie willfährig ab. Es gab keine Kontrolle. Auch nicht für die Preise. Nach Einbruch der Hochkonjunktur ist der Sozialwohnungsbau der Bundesrepublik nicht mehr bezahlbar, er ist zusammengeklappt. 170.000 DM kostet die Sozialetage. — »In Holland kostet sie 90 bis 110000 Gulden, und das Reihenhaus kaum mehr als die Geschoßwohnung.« Im Investoren-Wettbewerb »Kosten- und flächensparendes Bauen«, kosten in der Essen-Vogelheimer Siedlung Am Holtricher Weg holländische Häuser immer noch weniger als das 280.000-

Andries van Wijngaarden nutzte in Katendrecht (Rotterdam) den Gratiswert der Straße. Er überbaute sie und gewann nicht nur mehr Wohnungen, sondern vor allem eine Szenerie: Plätze, Vor- und Rücksprünge, Brücken, andere Blicke von unten und oben.

DM-Angebot eines Oberhausener Preisbrechers: rund 200.000 DM. Daß man auch in der BRD billig bauen könnte, beweisen der Hochschulprofessor Gerhart Laage (Hannover) und Clasen-Bau (Hamburg) im kleinen Viertel Franzosenkoppel im Hamburger Stadtteil Lurup: 200.000 DM für ein Reihenhauses mit hohen ästhetischen Qualitäten, vor allem vor der Haustür, und Mitsprache der Bewohner. Eine Sensation, die alltäglich sein könnte. Aber wie soll man über billigeres Bauen diskutieren, so lange die meisten Wohnungsgesellschaften zu ihrem Gewinn noch 25 Prozent Bauträger-Kosten aufschlagen?

In Hannover baut eine Gruppe am Bendix-Weg im verdichteten Flachbau, mit Selbsthilfe, szenenreich innen und außen, für 1.100 DM/qm.

Abends im Amsterdamer Neumarkt-Viertel. Holländischer Sozialbau ist *hochindustrialisiert*. »Die größten Einsparungen bringt die Baukonstruktion«, sagt der Architekt Hans Hagenbeek. Die Holländer sind seit Jahren die trickreichsten Fische des Bauwesens. »Eine bessere Fassade kostet nur 1 % mehr«, sagt Guido van Overbeek. *Rationalität und Phantasie* wissen sie zu verbinden. Holländische Architektur versteht es, den Beton zu verstecken. In vielen Wohnbereichen erreicht das orgienhafte *Individualisierung*. In der BRD gibt es im Sozialen Wohnungsbau weder das eine — Rationalität — noch das andere — Phantasie. Und dafür den doppelten Preis!

Dienstag, 18. Oktober. Unsere Gewerkschaften sollten ihre Arbeitnehmer in Bussen zu einer Pilgerfahrt zum holländischen Sozialwohnungsbau ermuntern.

Am Nachmittag recherchiere ich für eine Reportage: Ein kleines Viertel, entworfen von



(linke Bildleiste) Das Thema Großstadtstraße wird bei der Sanierung des alten Arbeiterviertels Crooswijk in Rotterdam neu formuliert — in realistischer Suche nach einer Fülle von Gebrauchswerten. »Nichts auslassen,« sagt der Architekt. So entstehen unter den Balkonen Ausgänge,

Vorgärten, Mäuerchen, ergeben sich überraschende Blicke von innen und nach innen.

(rechts) Die Gartenseite der Häuser. Fenster und Balkone schließen sich zusammen und machen die Wand leicht, offen, durchsichtig — aus dem Bild entsteht eine begehbare Bühne für die Leute.

der Architekten-Gruppe dt 8 auf dem Stollwerck-Gelände in Köln. Sozialer Wohnungsbau — er sieht ziemlich holländisch aus. Einer der Architekten, Christian Schaller: »Ohne Sondermittel. Ohne Ausnahme-Genehmigungen. In Trägerschaft eines Riesenunternehmens, der Landesentwicklungsgesellschaft.« — *Es geht also, wenn man will.* Aber warum will man hierzulande so selten?

Samstag, 22. Oktober. Ich blättere meine Sammlung von holländischen Zeitungsausschnitten durch. Fast jeden Tag etwas aus der »Volkskrant«, aus »Parool«, aus dem »NRC-Handelsblad«. Stadtplanung und Wohnen ist hier ein Thema wie Essen und Trinken. Oder das Auto. *Eine Kultur - für alle - selbstverständlich.* Der Sozialwohnungsbau ist Hauptthema der Architektur und heißt bezeichnenderweise »Volkswohnungsbau«.

»Wohnen beginnt auf der Straße«, sagt Gerhard Laage. »Schöner wohnen« ist aber nur das, was innen geschieht: die Einrichtung, der Plüsch oder, wahlweise, der rostfreie Stahl, Pinienholz, so etwas wie die montierte »Villa Dallas« oder das »Palais Denver«.

Dienstag, 25. Oktober. Bielefeld. Ein Gespräch über Architektur verpaßt glatt den Sozialwohnungsbau und beißt sich fest am Stichwort Kunst. Einige Sprecher scheinen beim Wort »sozial« an Sozialismus denken zu müssen. Anderen merkt man an: Es ist kein Thema, das ihre eigene Haut betrifft. Ich zeige Dias: van Eycks Mütter-Haus, Theo Boschs und Hans Hagenbeeks Wohnungen im Neumarkt-Viertel, Amsterdam. Dort schließen sich Soziales und Kunst nicht aus, sondern sie sind eine Einheit.

Freitag, 28. Oktober. Eine Tagung mit deutschen Architekten. »Ach, was für eine schöne Baugesetzgebung besitzt die Republik — die beste der Welt!« Gelächter. Erstaunen. Widerspruch. »Aber die Praxis besteht aus lauter grauen Mäusen«. Es stimmt. Die Gesetze sind nicht schuld an der Misere. *Sie werden oft nicht angewandt.* Aus politischem Opportunismus in der Interessen-Verfälschung. »In welchem der vielen Sanierungsgebiete wurde ein Spekulant enteignet?« — »In keinem.« — Allein die Stadt Nürnberg nutzte ihr »Vorkaufsrecht mit Preisen nach dem Ertragswert, wie es die Verfassung und das Planungsrecht erfordern, anstelle des teuren Verkehrswertes« (Jürgen Wolf).

Dienstag, 8. November. Beamte in Holland? »Ach, natürlich gibt's auch hier viel Bürokratie.« — Aber Beamte fühlen sich hier freier, weniger kontrolliert, sind weniger ängstlich als in der BRD. Sie sind nicht so staatsfixiert. Beim Umgang mit den Leuten weit mehr sachliche Dienstleistung — freundlich, dabei keine Kameraderie, auch keine verhüllte Drohgebärde, auch ohne Ansehen der Person. Selten spielen sich Beamte als rechte Hand des Weltgeistes Staat oder als dessen Wadenbeißer auf. *In einem von Kaufleuten geprägten Land* herrscht eher der Geist, herauszufinden, wie man mit einer Vorschrift vernünftig leben kann. Der holländische Beamte ist weniger mißtrauisch. Er vertraut eher der Kaufmannslogik des Gegenübers, der seine eigenen Grenzen so setzt, daß auch morgen wieder gehandelt werden kann. Deutsche Beamte leiden unter ihren Tagträumen, ahnen ihren tiefen Fall, das Chaos. . . .

Wenn bei uns ein Gesetz, eine Verordnung oder eine Norm geändert werden sollen, läßt man die Gelegenheit nicht ungenutzt, bei Änderung drei neue hinzuzufügen. Wie lange dauert es, bis sich überhaupt etwas bewegt! In Holland ist man schneller, flexibler und, bei viel Gründlichkeit, trotzdem nicht perfektionistisch.

Montag, 14. November. Ich sehe, wie unsentimental holländische Architekten mit Technologien umgehen. Technik ist für sie ein Mittel.

Montag, 21. November. Was wir Stadtsanierung nennen, ist kein wirklich neues Kapitel der Städte, sondern lediglich die Verstärkung eines langfristigen Prozesses — mit immensen staatlichen Mitteln. Ähnlich wie in der BRD hat man in den 60er Jahren auch in Holland versucht, zentral gelegene innerstädtische Bereiche für Büro-Hochhäuser herzurichten. In Amsterdam etwa die Volksviertel des Neumarktes und des Jordaan. Durchsetzen konnte sich das nur in wenigen Fällen, zum Beispiel in Utrecht. Eine Fülle von Bürgerinitiativen verhinderte, in Zusammenarbeit mit Experten und Architekten, diese Zerstörung. In Amsterdam retteten rund 10.000 Hausbesitzer, die Kraker, mit einer darin verwickelten Szene von weiteren 50.000 Menschen, über eine glänzend funktionierende Nachrichtentruppe verfügend, eine der schönsten Städte der Welt.

Seither wird den Umwandlungen von Wohnraum in Gewerbeflächen meist energisch begegnet. Das Land hält im Bereich dieser wichtigen und weitreichenden Grundlage des sozialen städtischen Lebens selbst eine so einschneidende Maßnahme wie die Wohnungszwangsbewirtschaftung aufrecht. Das hat dazu geführt, daß auch die Innenstädte bewohnt bleiben.

Auch bei uns gab es Widerstand. Bürgerinitiativen jagten den Interessenten und Behörden förmlich die Häuser ab. Aber die Schlacht gegen die schleichende Umwandlung ging verloren. Die silberfeinen Mechanismen zur Stadtzerstörung behielten ihre Widerstandskraft.

Rückblick. 1. Phase: Unterlassene Modernisierung im Stadtkern. 2. Phase: Auszug. 3. Phase: Umnutzung zu Büros. Anders als in Holland, setzten die Behörden ihre gesetzlichen Mittel nicht ein: sie wandten die Zweckentfremdungsverordnung nicht an. Sie erließen keine sozial orientierten Modernisierungsgebote. Deutsche Innenstädte sind inzwi-



Kontinuität und Variation — Altes neben Neuem im Amsterdamer Neumarkt-Viertel. Theo Bosch entwarf die ersten Häuser; eine gespannte Wandfläche, wie ein Bild. Szenerien entstehen: Eine Arkade, Balkone, die sich links an der Seite quer öffnen, ohne die Fläche zu zerstören, Treppenaufgänge, durchsichtige runde Räume.

schen zur Monostruktur von »Dienstleistungen« verödet, sind weitgehend die Büros der Gesamtstadt geworden.

Freitag, 25. November. Die Opposition in den Parlamenten funktioniert nicht mehr. Keine Krähe hackt der anderen ein Auge aus. Und in Aufsichtsbehörden Pawlows Prinzip: Wer sich einfügt, wird befördert. Eine *Sklavenmoral*.

Samstag, 26. November. Ich blättere in alten Bauzeitschriften: *10 Päpste sind in der Jury – der 11. gewinnt den Preis.* Beim nächsten Mal wechselt der Preisgewinner.

Donnerstag, 2. Januar. Holland zeigt, daß es einfach nicht genügt, erbärmliche Architektur einzig den Kapitalinteressen anzulasten. In Holland ist *sichtbar, daß das Baukapital von Bewohnern und Politik zu der Beweglichkeit gezwungen wird, die eigentlich seine Struktur ist.* Es ist durchaus in der Lage, rationell und qualitativ voll verdichteten zweigeschossigen Wohnungsbau oder — wie in Amsterdam und Rotterdam — viergeschossige, vielgestaltige Höfe zu bauen. Hochindustrialisiert, ist es ab bestimmten Stückzahlen in seiner Produktion, auch mit Details, durchaus flexibel. Und knapp kalkuliert. *Diesen Spielraum der Produzenten haben bei uns die Planer, Politiker, Architekten und Oppositionen nie ausgereizt.* Schuld daran sind Untertänigkeit der Konservativen, zu enges Fachwissen der Experten sowie die Globalität und Organisationsschwäche der Oppositionen. Ohne diesen Druck wird das Baukapital auch weiterhin bequem bleiben.

Freitag, 3. Januar. Skizze einer Architektur-Theorie, aus den Erfahrungen gewonnen. 1. Schritt. Arbeiten — wohnen — leben. Aber nicht so, daß man, erbärmlich arbeitend, nur nach innen wohnend, gerade lebt. Sondern: engagiert arbeiten, mit Menschen wohnen, mit vielen Möglichkeiten leben. — 2. Schritt. Das Leben ist komplex. Also muß auch das räumliche Gehäuse für das Leben, die Architektur, so komplex sein. Da wird Architektur Szenarium, *da muß Architektur Bühne sein.* — 3. Schritt. Wo Bauen zur Konstruktion reduziert ist, genügt der Bau-Ingenieur. Die einzige Rechtfertigung für den Beruf des Architekten nämlich sei, daß er ein *erfahrener Kenner des menschlichen Lebens* ist, *Experte der Komplexität.* Der Architekt wird nur überleben, wenn er die Komplexität des Lebens gegen die Reduktion der Ware vertritt.

Freitag, 3. Februar. Rotterdam. Diskussion über Stadtgestalt. Da wird wieder von Zukunft gesprochen — aber in Wirklichkeit, im Vertrauen auf das kurze Gedächtnis der Zeitgenossen, wird der Gigantismus der 60er Jahre aus der Tasche gezogen.

Die Tradition des Gigantismus ist uralte. Aber Zweifel entstehen, ob er in einer Gesellschaft, die demokratisch sein will, Applaus verdient. Monumentale Architektur war stets Ausdruck monumentaler Macht. Ägyptische Pharaonen, römische Kaiser und Päpste, absolutistische Fürsten, der Großbürgerstaat des 19. Jahrhunderts, Faschisten und Nazis stehen aus dem Grabe auf im Anblick der Betonkolosse des Bauwirtschaftsfunktionalismus, der neuen Einschüchterungsarchitekturen. Und unten krümmt sich der Wurm.

Samstagabend, 4. Februar. Nach langen Debatten ist beschlossen worden, in der Rotterdamer Stadtmitte ein Wohnhochhaus mit 40 Geschossen zu errichten, finanziert vom Pensionsfond. Die Leute sollen darin wohnen wie in einem Hotel — anonym, ein Haus mit hoher Fluktuation. Der Mangel des Hochhauses wird als Tugend gefeiert.

Andries van Wijngaarden, streitbarer Wortführer des Rotterdamer Demokratischen Bauens, skizziert auf dem Tisch des Cafés eine Satire. »Wenn die Leute so wohnen wollen«, sagt er, »dann will ich den Entwurf noch verbessern: die 40 Geschosse werden nicht in die Luft gebaut, sondern in die Erde. Vorteile: das viele schlechte Wetter bleibt unsichtbar. Vollkommene Ruhe. Den Blick in die Welt ersetzen die Medien: der große viereckige



Onkel. Man spart Energie, denn unten ist es wärmer. Auf der Erdoberfläche genügen ein Ausgang und eine Tram-Haltestelle.«

Sonntagmorgen, 5. Februar. Das Gegenbild. »Ein anderer Bevölkerungsteil Rotterdams«, sagt Andries van Wijngaarden, »wollte anders leben und verhielt sich anders.« In den Stadtvierteln des 19. Jahrhunderts, von Kahlschlag und Verdrängung in Stadtrand-Hochhäuser bedroht, bildeten diese Altstadt-Bewohner seit Anfang der 70er Jahre Bürgerinitiativen. »Der Druck von unten wirkte auf die Sozialdemokratie: ein Flügel engagierte sich mit der Bevölkerung, nicht für sie.« Gemeinsam erstritten sie, daß Politik und Verwaltung ihre Weise des Lebens akzeptierten, sie wollten als Bewohner ernst genommen werden, sie beehrten nicht, *versorgt zu werden, sondern mitzubestimmen*. Sie sahen ein, daß der Untergrund des Sumpfes und schlechte Bauweise umfangreiche Abrisse erforderten. Sie wollten aber keinen Flächenkahlschlag, sondern viele kleine Abschnitte. Ihre Straßen sollten auferstehen; wie früher in vier Geschossen. Im Block: Straßenräume bildend — innen ruhige Höfe mit Mietergärten, Wohnwege und etwas Gemeinschaftsfläche. Das alles dürfe nur mit dem besten, was neue Architektur anbieten könne, geschehen: in menschlichem Maßstab, ohne massive Schwere! und Szenerie! Szenerie! Szenerie!

Eine der vielen Initiativen, die im Alten Westen (Oude Westen), hat inzwischen den wichtigsten Architektur-Preis Hollands, den Maaskant-Preis, erhalten. In der Politik verantwortete einer der beiden Beigeordneten, van de Ploeg, diesen Kurs. Es gab ständig Auseinandersetzungen mit der monumentalistischen Strömung. Die Ergebnisse sprechen für sich.

Montag/Dienstag, 6./7. Februar. Wir fahren nach Katendrecht, wo van Wijngaarden eine Straße überbaute und dadurch mehr Wohnungen und zugleich interessante Szenarien, zwei kleine Plätze, schuf. Dann geht's zur Rembrandtstraat im Oude Noorden. Zum Agniesebuurt. Nach Drooswijk. Die Gemeinde machte den vielen kleinen Grundeigentümern das Angebot, zum Ertragswert plus 25 Prozent zu verkaufen. Die meisten taten es, oft, weil sie außerstande waren, selbst die geforderte Investition zu leisten. Die anderen wurden gegen eine ähnliche Summe enteignet. Bewohner, die Projektgruppen, Mitglieder der eingespannten Fachämter sowie der in einer Konkurrenz von den Bewohnern ausgewählte Architekt, entwarfen, diskutierten in vielen Nachbarschaftshäusern (Buurthuis) die Pläne und begleiteten den Prozeß.

Viele Amsterdamer Lagerhäuser werden zu Wohnungen umgebaut. Dick Tuijnman übersetzte dieses Thema in den Neubau. Er reizt die Leute zu Vergleichen. Er wandelt ab, variiert, bereichert.

Mittwoch, 8. Februar. Eine Mitsprache wie in Rotterdam gab es in der Bundesrepublik nur bei drei Arbeiter-Siedlungen — bei der Sanierung Eisenheim in Oberhausen, Flöz Dickebank in Gelsenkirchen und Rheinpreussen in Duisburg. *Mitsprache* könnte die Regel sein. *Kein Gesetz steht ihr im Wege – nur die klägliche Praxis.* Die kleinmütige Praxis — oben und unten.

Donnerstag, 23. Februar. Sein Auto möchte jeder selbst auswählen, doch beim Wohnungsbau verhalten sich die einen wie unmündige Kinder, die anderen wie strenge Väter. Kommt es dann doch zur Diskussion, sind beide gleichermaßen unemanzipiert.

Dienstag, 28. Februar. Räume sind, nach der Kleidung, unsere dritte Haut. Räume innen und Räume außen. Was um das Haus herum geschieht, reizt oder hebt die Stimmung.

Sonntag, 4. März. Wohnen ist Leben. Kann das, ohne unsere Mitwirkung, einfach anderen überlassen werden? Am *Mitsprechen läßt sich geradezu eine Lust entfalten: genau das ist Demokratie.*

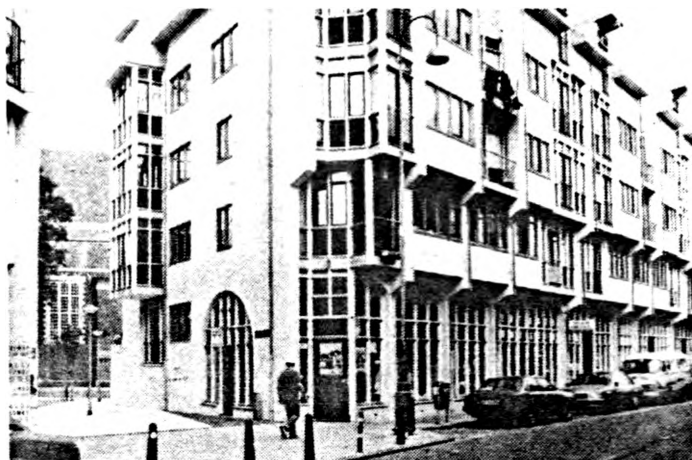
Samstag, 17. März. Die monumentale Architektur ist verbraucht, ist ein übriggebliebener, versteinertes Dinosaurier der Zeit von Königen und Fürsten, den sie uns hinterlassen haben. Neue Monster sind gekommen, die Labyrinth in sich bergen.

Dienstag, 3. April. Köln. Geld genug ist für die Städte ausgegeben worden, rechne ich: 200 Milliarden wurden verteilt. Kein Staat hat so viele Subventionen geleistet und Gesetze gemacht wie die BRD. Wofür? Eine lange, nachdenkliche Diskussion. »*Was hätte eine sozialliberale Regierung in den 70er Jahren tun können? Tun müssen?*« — »Auf allen Ebenen. Von Bonn bis Bottrop!«

Ein Szenario entsteht — auf Packpapier an der Wand. Ziel: Lebensgrundlagen sichern, wenn die Hochkonjunktur vorbei ist. Die billige Miete. »Jeder Geschäftsmann weiß, Kri-



Wiederaufgenommene Geschichte: der Zuiderkerklein. Kirchplatz, später Treffpunkt unter schattigen Bäumen, im Halbkreis umgeben von Logen. Es sind Sozialwohnungen von Hans Hagenbeek und Theo Bosch, in denen auch Menschen mit geringem Einkommen interessant leben können. Sie sind Zuschauer und zugleich Akteure des Platzes.



sen lassen sich leichter überstehen, *wenn die fixen Kosten gering sind.* «Zweites Ziel: Mehr reale *Entfaltungschancen* dort, wo man lebt — im konkreten Umfeld. »Vielerlei kleines Glück — ohne das kein großes Glück entsteht.«

Das Programm: Einfach anders bauen! Bessere Bodenausnutzung. Einsparen von Verkehrsflächen: Wohnwege statt Straßen. Straßenflächen verkleinern und einen Teil davon bebauen — ein Gratiswert der öffentlichen Hand, mit dem sie Grundstückskosten senken könnte; und Folgekosten für die Straßenunterhaltung. Eingesparte Straßenausbaumittel zusätzlich in den Wohnungsbau stecken. Die ganzen Dachflächen nutzen, um weitere Freiflächen zu gewinnen. Staatssubventionen in Baufonds statt an zwischenverdienende Eigentümer und Banken. Verlorene Zuschüsse statt verzinsten Darlehen — direkt an die Bewohner. »Das Geschäft der Banken reduzieren, denn die Ziffer der Bausumme geht anschließend noch einmal als Zinsen weg.« Teilbesitz-Modelle für Mietwohnungen. Dadurch entstünde Anreiz, eigene Mittel einzubringen. Und der Kündigungsschutz wäre wasserdicht. Selbsthilfe in umfangreichem Ausmaß ermöglichen. Hausbau in Etappen, also »wachsende« Häuser. Das senkt die Zinskosten und ermöglicht einen höheren Eigenanteil. Förderung in Etappen. Zusätzliche Prämien für Gruppen, die höhere soziale Wohnwerte schaffen und experimentieren. »Das behäbige Sicherheitsdenken überwinden.« Zusätzliche Förderung, wo demokratisiert wird. Beratung über individuelle und vor allem soziale Wohnwerte.

Das alles — und die Wohnungskosten hätten um wenigstens die Hälfte, bereichsweise noch erheblich mehr, gesenkt werden können. *Reformen ohne Geld!*

Äußerste Baurationalisierung innen, denn die Wohnung soll nicht mehr kosten als andere. Außen: die holländische Fähigkeit, in Jahrhunderten geübt, innerhalb des gesetzten Rahmens ein hohes Maß sinnvoller Individualität zu entfalten. Entwurf: Hans Hagenbeek.