

**Architektur-Barometer 30 x10**

Die Dialogreihe von GROHE 2020

*Pure Freude  
an Wasser*



GROHE

30 Entscheidungsträger der Baubranche  
im Gespräch zu jeweils 10 Fragen.

**IM GESPRÄCH MIT AXEL KOSCHANY,  
GESCHÄFTSFÜHRER UND GESELLSCHAFTER  
KOSCHANY+ZIMMER ARCHITEKTEN**

DIGITAL

30 mal 10

# INTERVIEW MIT AXEL KOSCHANY

## KOSCHANY+ZIMMER ARCHITEKTEN, ESSEN



**GROHE: Wie geht es Ihnen und Ihren Unternehmen in dieser Krisenzeit? Sie haben neben dem Architekturbüro Koschany+Zimmer KZA ja noch die Koschany+Zimmer Projektentwicklung. Darüber hinaus kooperieren Sie mit der Thelen Holding.**

**Axel Koschany:** Oh, Sie starten gleich mit einer sehr umfassenden Frage. Dem Unternehmen KZA geht es den Umständen entsprechend gut. Die ersten Wochen der Corona-Zeit haben wir auf Grund laufender Projekte wirtschaftlich gut aufgefangen, obwohl uns erste Projekte wegfielen, da den Auftraggebern im Lockdown ihr Geschäftsmodell wegbrach. Das betraf vor allem die Bautypologie Retail und leider auch ein sehr spannendes Projekt im Fitness-Bereich. Zudem funktionierte die Umstellung unseres Teams von einem Büro zu über 50 „Außenstellen“ im Homeoffice hervorragend: wir haben bereits in den letzten Jahren nahezu das gesamte Team mit leistungsfähigen Laptops ausgestattet und sehr flexible Arbeitszeitmodelle eingeführt, so dass es für die meisten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kein Problem war, binnen 24 Stunden ihren Arbeitsplatz nach Hause zu verlegen. Auch wenn „ZOOM“ und „teams“ nicht den zufälligen Austausch an der Kaffeemaschine ersetzen können, so haben wir uns doch sehr schnell auf die neue Online-Besprechungskultur eingestellt.

Im Sommer wurde es schwieriger, Projekte liefen aus und die Entscheidungen unserer Auftraggeber für neue Projekte verzögerten sich angesichts der herrschenden Unsicherheit. Aber wir konnten unser Team im Wesentlichen zusammenhalten – trotz der zwischenzeitlich notwendigen, aber glücklicherweise nur moderaten Kurzarbeit. Inzwischen kommen wieder neue Aufgaben und wir schauen zuversichtlich in die Zukunft!

Die von Ihnen angesprochene Projektentwicklungsgesellschaft ist ein von KZA unabhängiges Unternehmen, in dem ich nur Gesellschafter bin. So ist die KZP auch frei in der Wahl der Architekten, mit denen sie zusammenarbeitet. Es geht dem Unternehmen gut, es betreut spannende Aufgaben und hat einige interessante Projekte in der Pipeline – manche mit KZA, andere mit anderen Büros. Und zur Thelen-Gruppe: sie hat mit dem Ausstieg von Wolfgang Zimmer als geschäftsführendem Gesellschafter der KZA als neuer Mitgesellschafter seine Anteile übernommen. Wie wir ist es ein familiengeführtes Unternehmen. Christoph Thelen und mein Sohn kennen sich seit Schulzeiten, und so ist mit dem Zusammengehen auch der Grundstein für die nächste Generation gelegt – so beide Söhne es am Ende denn wollen.

Die Projekte der Thelen-Gruppe sind für uns im Moment wirtschaftlich eine große Hilfe, aber es ist vereinbart und auch vertraglich festgehalten, dass in „normalen“ Zeiten siebzig oder 80 Prozent unserer Projekte außerhalb der Thelen-Gruppe stattfinden. Das ist von Anbeginn von beiden Seiten so gewollt. KZA agiert – anders als manche Kritiker der Kooperation es befürchten – als Architekturbüro also weiterhin wie in den letzten Jahrzehnten frei im Markt.

**GROHE: Keiner weiß in der aktuellen Virus-Krise, wohin die Reise geht. Wie ist Ihre Einschätzung?**

Ich schließe mich denen an, die sagen, dass sie nicht wirklich wissen, wohin die Reise geht – auch nach so vielen Monaten noch nicht. Der tägliche Blick in die Medien und ins persönliche Umfeld zeigt diese Unsicherheit ja auch: gestern waren wir kurz vor dem Impfstoff, heute eher doch nicht, die gesellschaftlichen Spannungen und die Diskussionen darüber, wie man einer Entwicklung begegnen soll, die man nicht

vorhersagen kann, nehmen zu. Auch wenn es mittlerweile viele Lockerungen gibt, wir uns wieder frei bewegen, Freunde treffen, in Cafés sitzen und auf Geschäftsreisen gehen können, spürt man doch, auf welch schmalen Grat wir uns nach wie vor bewegen. Die Unsicherheit, wie sich alles entwickeln wird, ob es eine zweite Welle geben wird, ob sie sich mit der Grippe überlagert, all das wird uns noch lange begleiten. Zudem sind die wirtschaftlichen Folgen des letzten halben Jahres meiner Auffassung nach noch gar nicht abzusehen. Noch tragen die staatlichen Hilfen, die aber irgendwann wieder zurückgezahlt werden müssen. So erfreulich die aktuell positive Entwicklung der wirtschaftlichen Kennzahlen ist, 2021 wird ein schwieriges Jahr werden. Da wird es auch für unsere Branche nochmal für viele richtig eng werden, je nachdem, wo ein Büro seine Schwerpunkte hat und wie seine Bauherren mittelfristig aus der Krise kommen. Wir merken es im Moment an einer eher „kleinteiligen“ Beauftragung unserer Bauherren, um sich kurzfristige Exit Szenarien zu erhalten. Und diese Vorsicht betrifft ja auch den privaten Bereich, es ist also nachvollziehbar, dass derzeit fast alle mit angezogener Handbremse unterwegs sind.

Es bleibt offen, welche Spuren die Pandemie hinterlassen wird. Führt sie zu einer Verunsicherung der Gesellschaft mit der Sorge, dass sich so eine Krise jederzeit wiederholen kann? Betrachten wir ab jetzt jede Grippe mit gleicher Nervosität oder kehrt Gelassenheit zurück und gehen wir davon aus, dass wir die nächsten achtzig Jahre erst einmal Ruhe vor einer Pandemie haben werden? Und was geschieht global? Das eine ist, wie wir in Deutschland damit umgehen, aber wie wird es sich in den Nachbarländern entwickeln?

**Eine Rückkehr zu der Zeit vor dem Virus wird es wohl nicht geben, Gesellschaft und Wirtschaft werden sich dauerhaft verändern. Welche Veränderung wird es Ihrer Einschätzung nach in der Architektur beziehungsweise in dem Anspruch an Sie geben?**

Da stimme ich Ihnen zu, eine Rückkehr in die „Normalität“ vor Corona wird es nicht geben, nicht ohne Grund wird über eine „neue Normalität“ gesprochen. Wir machen uns viele Gedanken über mögliche Veränderungen, sind diesbezüglich aber noch nicht zu finalen Ergebnissen gekommen – wie auch, angesichts der vielen gerade angesprochenen offenen Fragen. Auswirkungen auf die Architektur kann man aus heutiger Sicht auch nur erahnen: Vermutlich werden sich die Bürowelten durch die mit dem Home-Office gemachten Erfahrungen verändern. Dabei ist es spannend zu verfolgen, was dazu veröffentlicht wird. Vor einigen Wochen war in der FAZ ein Artikel mit der Überschrift „Tod des Büros“ überschrieben, in anderen Publikationen wird von den Problemen geschrieben,

die sich aus der räumlichen und zeitlichen Verschmelzung von und Wohnen und Arbeiten ergeben, wenn Paare und Familien über einen längeren Zeitraum auf ihre Wohnung beschränkt werden. Bei uns kamen nach den ersten Wochen die ersten Kolleginnen und Kollegen wieder ins Büro, da ihnen der direkte Austausch untereinander fehlte – und weil dem ein oder anderen zuhause wohl auch die Decke auf den Kopf gefallen ist.

Ein Bauherr, den wir seit über 30 Jahren betreuen und für den wir seinen Unternehmenscampus planen, hatte bislang eine sehr klare Vorstellung von der Architektur seiner Bürogebäude und ihrer inneren Struktur. Jetzt stellt sich die Frage, ob Open Space Zonen und die Dichte ihrer Besetzung mit Arbeitsplätzen in Zukunft so bleibt wie bisher. Wenn Sie mit einem Vorstand des Unternehmens sprechen, der etwa mein Alter hat, sieht er alle Mitarbeiter demnächst wieder täglich im Unternehmen. Eine Führungskraft aus einer deutlich jüngeren Generation sieht das ganz anders. Grundsätzlich glauben wir, dass sich auf der operativen Ebene viel verändern und das mobile Arbeiten strukturell zunehmen und ein bleibender, selbstverständlicher Teil unserer Arbeitswelt werden wird. Dennoch bleibt das Büro als Treffpunkt und Anlaufstelle für alle unverändert wichtig, es hilft nicht nur, den Team-Spirit am Leben zu erhalten, sondern ist auch für den fachlichen Austausch unentbehrlich. Keine geplante Videokonferenz ersetzt die zufällige Begegnung an der Kaffeemaschine!

Auch in der Wohnungswirtschaft gibt es unterschiedliche Haltungen. Es gibt die einen, die ihre Konzepte unverändert fortsetzen wollen, während andere innehalten und ihre „Produkte“ überdenken: wie ist das mit den Wohnungsgrößen und der Zimmeranzahl, wenn der Esstisch als Ort für zwei Home-Arbeitsplätze und Ort für Hausaufgaben überlastet ist, wenn offene Küchen vielleicht doch nicht das Optimum sind, wenn dort jeden Tag gekocht wird und nicht nur am Wochenende. Reichen die Abstellräume, wenn uns gesagt wird, dass wir idealerweise immer für ca. 10 Tage Vorräte im Haus haben sollten. Und wie ist das mit den Förderrichtlinien, sind sie mit ihren Flächenvorgaben eigentlich noch zeitgemäß, wenn „Home“ in Zukunft zumindest zeitweise auch „Office“ sein wird?

Als Architekten werden wir beobachten, wie sich Bauherren mit der Krise und ihren Folgen auseinandersetzen und sie dabei aktiv begleiten. Dabei wird sich auch unser Arbeiten in Zukunft sicherlich ein Stückweit verändern.

**Ist die Krise auch eine Chance für unsere Baukultur?**

Das ist schwer zu beantworten. Was ist „unsere Baukultur“? Unsere Baukultur ist ja gar nicht so schlecht. Sie ist unbeschreiblich vielfältig – sicher

auch in ihrer Qualität. Und jede Krise ist auch eine Chance, wie der viel zitierte chinesische Spruch besagt. Diese Krise zeigt uns, was möglich ist: wir haben alle miterlebt, wie eine Gesellschaft schlagartig abgeschaltet wurde. Vor neun Monaten haben wir uns zu Silvester ein schönes neues Jahr gewünscht und uns auf coole Zwanzigerjahre gefreut. Zweieinhalb Monate später haben wir hinter uns die Türen abgeschlossen, sind zu Hause geblieben und sind nicht mehr gereist. Viele Debatten, die vermutlich Jahre bis zu einer Entscheidung gebraucht hätten, waren plötzlich binnen 48 Stunden entschieden. Das fand ich sehr beeindruckend, auch wie die Gesellschaft das mitgetragen hat. Wir haben alle wie durch ein Brennglas auf Dinge geschaut, die plötzlich nicht mehr funktionierten oder nicht mehr so funktionierten, wie wir es gewohnt waren. Wir leben in einer On-Demand-Gesellschaft und sind es gewohnt, in den Laden zu gehen, zu kaufen oder über das Internet zu bestellen, was wir brauchen. Aber wir haben schnell gelernt, wie es anders gehen und worauf man verzichten kann. Was man an Lebensqualität gewinnt, wenn nicht mehr alles jeder Zeit geht – weil das eher ein Gewinn als ein Verlust ist. Weil Qualität wieder eine größere Bedeutung bekommt. Es wäre schön, wenn diese Erkenntnis auch auf unsere Baukultur einwirken würde. Ich befürchte allerdings, diese Chance wird in vielen Fällen ungenutzt verstreichen.

**Die Krise ist wie ein Beschleuniger längst vorhandener Trends, die sich als wahrer Innovationstreiber der kommenden Jahre herausstellen werden. Welche Trends sind das aus Ihrer Sicht?**

Die Digitalisierung ist sicherlich einer der wesentlichen Innovationstreiber und hat jetzt durch die Corona-Krise auch in Deutschland in allen Bereichen enorm an Fahrt aufgenommen. Verfolgt man die Debatte über die letzten Wochen und Monate in den Schulen, so scheint das auch dringend notwendig zu sein. Meine Kinder studieren und sind voll digitalisiert, mein Sohn hat seine Bachelor-Arbeit den Professoren und Zuhörern via Teams präsentiert, was für mich den großen Vorteil hatte, dabei sein zu können, ohne in München zu sein. Aber viele meiner Freunde haben Kinder, die noch zur Schule gehen. Sie waren teilweise fassungslos darüber, wie hilflos das System Schule über Wochen mit der Situation umgegangen ist.

Zur Digitalisierung gehören auch die Erkenntnisse aus der Arbeitswelt, Stichwort „mobiles Arbeiten“, moderne, flexible Arbeitszeitmodelle. Viele Unternehmen, die sich bisher geziert haben, sich damit zu beschäftigen, geschweige denn, es einzuführen, mussten es jetzt tun. Ich habe mit vielen Führungskräften gesprochen, die teilweise hinter vorgehaltener Hand zugegeben haben, dass es viel besser lief, als sie immer befürchtet hatten und sie ganz froh waren,

es ohne weitere Diskussionen machen zu müssen. An unseren Arbeitsmodellen hängt auch das Thema Mobilität. Es gehört wie der Klimawandel zu den großen gesellschaftlichen Themen, die wir schon vor der Krise hatten. Durch die Krise gerieten sie erst einmal in den Hintergrund, aber jetzt kommen sie wieder hoch: Die Schüler und Studenten von „Friday for Future“ haben für Ende September wieder einen Tag der Demonstration angemeldet – natürlich unter Corona-Bedingungen. Es wird spannend sein zu beobachten, was geschieht, wenn dieselben Politiker, die im Frühjahr ad hoc einschneidende Entscheidungen getroffen haben, um unser Leben zu schützen, beim Thema „Klima“ weiterhin eher von Dekaden reden, wenn es um die Einführung neuer Regeln zum Schutz des Klimas geht. Denn da geht es letztlich auch um unser Leben. Die Klimadiskussion muss und wird darum auch unseren Berufsstand in Zukunft noch mehr beschäftigen! In der Baubranche haben wir weltweit mit den größten CO<sub>2</sub> Verbrauch. Hier trägt unser Berufsstand eine Verantwortung, die wir zusammen mit der Bauindustrie noch stärker in Angriff nehmen müssten, als wir es bisher tun. Durch unseren Einstieg in das modular-serielle Bauen sind wir als Büro mit vielen Unternehmen im Gespräch, und sie alle treibt das Thema um. Gemeinsam kann man da einiges bewegen!

Und das Thema Mobilität bleibt natürlich immens wichtig. Vor Corona wurden wir aufgefordert, mehr die öffentlichen Verkehrsmittel und das Fahrrad zu nutzen. Corona fiel in die warme Jahreszeit, da ist das Fahrrad für viele eine echte Alternative. Nicht ohne Grund waren die Läden leergekauft und reichen die Lieferzeiten bis ins nächste Jahr. Aber der öffentliche Nahverkehr hat ein echtes Problem: zuerst hieß es, man soll ihn nur nutzen, wenn es wirklich notwendig war und die Taktung wurde runtergefahren. Dadurch wurde es in den Straßenbahnen doch wieder voll. Also hat man die Taktung wieder hochgefahren. Zugleich nutzen die Menschen jetzt wieder vermehrt ihr Auto, weil sie sich darin sicher fühlen, was für die gewünschte Entwicklung „weg vom Auto“ ein spürbarer Rückschritt ist. Warten wir ab, wie sich die Mobilitäts-Diskussion angesichts der Konsequenzen aus der Pandemie entwickeln wird.

Abseits aller Entwicklungen rund um Stadt, Arbeitswelt, Architektur und Digitalisierung finde ich noch einen anderen Trend hoch spannend zu beobachten: die Sicht auf unsere Ernährung! Nicht nur die Erkenntnis vieler Menschen zu Beginn des Lockdowns, dass man zum Brotbacken nicht nur Mehl, sondern auch Hefe benötigt, sondern wieder regelmäßig selber kochen zu müssen, weil Restaurants und Kantinen geschlossen sind. Und damit ein Gefühl dafür zu bekommen, was wann in der Region wächst, weil die Grenzen dicht sind und nicht mehr alles jederzeit verfügbar ist: das hat – neben den Erkenntnissen, wie mit Blick auf die Situation in den großen Schlachtbetrieben die Ernährungsindustrie

„funktioniert“, damit das Schnitzel beim Discounter nur 1,99 € kostet – bei vielen zu einem veränderten Bewusstsein geführt. Ob es anhält? So oder so wirkt Corona in viele gesellschaftliche Themen hinein.

### **Sie haben unter anderem eine große Expertise im Bereich Wohnungsbau. Ist eine Revolution in dieser Typologie nicht längst überfällig?**

Eine Evolution bestimmt, aber gleich eine Revolution...? Die meisten für die Vermietung verantwortlichen Mitarbeiter von Wohnungsbaugesellschaften würden Ihnen darauf antworten, dass sie nur das bauen, was die Mieter wollen. Denn sie kennen ihre Mieter. Und diese wollen keine Revolution. Wir haben zu dem Thema schon sehr kontroverse Gespräche geführt. Mein Eindruck ist, dass Wohnungsbau und das Wohnen selber eines der tradiertesten und beharrlichsten Handlungsfelder ist, die wir haben. Am Ende haben doch Viele gerne das, was sie kennen, worin sie selber groß geworden sind. Sicher, mit gewissen Abweichungen, gerne ein bisschen größer, heller, besser ausgestattet – aber am Ende sind es die über Jahre unveränderten, bewährten Grundrisstypologien. Bei individuellen, auf die Auftraggeber maßgeschneidert zugeschnittenen Häusern ist das anders. Wir dürfen gerade so ein Haus entwerfen, es macht unglaublich viel Spaß! Aber sobald es um größere Projekte geht, seien es Miet- oder Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau, sind schnell wieder die bekannten Typologien gefragt, von denen der Auftraggeber ausgeht, dass sich viele potentielle Mieter oder Käufer darin buchstäblich wiederfinden. Es ist daher ein dickes Brett, zu versuchen, Dinge grundsätzlich anders zu machen, weil Sie in der Regel mit Partnern zu tun haben, die mit der Vermarktung ihrer Wohnungen in der Vergangenheit Erfolg hatten. Wohnungsbaugesellschaften haben ihre Gebäude ja 50 Jahre und länger im Bestand. Also sind sie bestrebt, so etwas wie „neutrale“ Wohnungen zu bauen, die im Laufe dieser langen Zeit zu möglichst vielen, unterschiedliche Mietern passen. Das, was die Masse des Wohnungsbaus ausmacht, findet sich genau darin wieder.

Ich habe mich in den letzten Monaten immer wieder mit Akteuren aus der Wohnungswirtschaft unterhalten. Die Varianz in den Rückmeldungen ist sehr unterschiedlich, von der Idee, jetzt auch mal etwas Neues machen zu müssen bis hin zu der Überzeugung, dass sich nichts ändern muss. Eine sehr schöne Erfahrung haben wir Anfang des Jahres mit einer seit fast 70 Jahren bestehenden Mülheimer Wohnungsbaugesellschaft gemacht: Als die Vorplanung zu unserem gemeinsamen Projekt abgestimmt und freigegeben war kam eine neue Mitarbeiterin ins Unternehmen und übernahm den Bereich Vermietung. Sie war mit den Grundrissen nicht glücklich und schlug eine Überarbeitung vor. So setzten wir uns zusammen und überlegten, was wir in der gleichen

Gebäude-Konfiguration anders machen könnten. Dabei sind richtig coole Wohnungen herausgekommen. Wir haben eine ganz neue Varianz in den Grundrissen erhalten, selbst Maisonette-Wohnungen waren wieder möglich. Das Projekt geht jetzt in die nächsten Planungsphasen. Es ist nicht groß, aber es ist für das Unternehmen ein Test, um zu schauen, wie diese Wohnungen ankommen.

Eine Frage, die sich mir noch stellt, ist, ob nach den Erfahrungen der letzten Monate die geltenden Förderrichtlinien noch angemessen sind. Ich hatte es vorhin schon angesprochen. Die Menschen haben in der Zeit des Lockdowns ihre Wohnungen in einer Intensität erlebt, die sie vorher nicht kannten. Wohnungen, deren Zimmer – bis auf einen halben Quadratmeter genau gemäß den geltenden Förderrichtlinien zugeschnitten – den Eltern weder Raum für einen Schreibtisch und den Kindern zu wenig Platz zum Spielen lassen, wenn draußen die Spielplätze gesperrt sind, genügen meiner Überzeugung nach nicht mehr den zukünftigen Ansprüchen. Also muss man nach meinem Dafürhalten die Flächenvorgaben der Förderrichtlinien neu definieren. Das wäre dann die von Ihnen angesprochene Revolution. Na ja, zumindest einen kleine...

### **Es gibt Architekten, die behaupten, dass solange der Wohnungsmarkt der Spekulation unterliegt und nicht dem Schaffen von Wohnungen für diejenigen, die sie wirklich brauchen, wird es auch keine wirkliche Verbesserung der Situation geben. Wie sehen Sie das?**

Eine spannende These. Mit Blick auf die über 3.000 Mitgliedsunternehmen im GdW ist das Bild auch nicht ganz so schwarz. Ich weiß auch nicht, ob das zur Verfügung stellen von Wohnraum Teil der stattlichen Daseinsfürsorge ist, da gibt es unterschiedliche Sichtweisen. Wenn ja, dann nicht in dem Sinne, dass es ein verbrieftes Recht gibt, im Zentrum von München, Düsseldorf oder Berlin für 6,30 € wohnen zu können. Aber da, wo ich eine Wohnung für diese Miete finde, muss Stadt genauso attraktiv und lebenswert sein, muss es Versorgung, Anbindung an den ÖPNV sowie Kitas und Schulen geben. Die Mieten in den großen Städten haben sich in den letzten Jahren zum Teil sehr extrem entwickelt. Und wenn ein Investor in der Münchner Maxvorstadt ein Grundstück kauft, es über 8 Jahre als Baulücke liegen lässt, um es dann für das Vielfache des Einkaufspreises weiterzuverkaufen, dann reden wir wirklich von Spekulation, der es Grenzen zu setzen gilt. Denn für den neuen Eigentümer rechnet sich der Kauf nur, wenn er hochpreisigen Wohnraum errichtet, was wieder Auswirkungen auf das gesamte Quartier haben wird.

Es gibt eine spannende Studie von Empirica, die besagt, dass auf Grund der Erfahrungen im Lockdown der

Druck auf die sogenannten Schwarmstädte zurückgehen wird, weil das sowieso eher ein Luxusdruck war. Dort geht man hin, wenn man gut verdient und das komplette „urbane Package“ in Anspruch nehmen möchte. Aber dieses „Package“ zeigte in Zeiten der Pandemie auch seine Risiken. Und was ist es wert, wenn Theater, Restaurants und viele Geschäfte geschlossen haben oder nur sehr eingeschränkt genutzt werden können. Außerdem, wenn man jetzt eher eine Wohnung mit einem Zimmer mehr braucht, dann kann man sich diese möglicherweise in den Zentren der Schwarmstädte nicht mehr leisten – oder findet sie dort erst gar nicht. Ein Thema sind die Grundrisstypologien, das andere, wohin sich die Menschen orientieren werden. Wenn man über Monate schul- oder kitapflichtige Kinder zu Hause hatte, keinen Garten und höchstens einen kleinen Balkon, dann könnte für Familien der Speckgürtel der Städte oder der ländliche Raum wieder interessant werden. Letztlich verknüpft sich der Wohnstandort auch mit der Thematik des mobilen Arbeitens. Die letzten Monate haben gezeigt, dass das Arbeiten von zu Hause sehr gut funktionieren kann. Wenn man nur noch zwei- oder dreimal die Woche ins Büro muss, weil dann Teammeetings stattfinden und man sich eben doch mit den Kollegen an der Kaffeemaschine treffen möchte, wird sich einiges verschieben – und der Markt wird auch darauf reagieren müssen. In München sollen die Mieten im Zentrum im Moment immerhin stagnieren. Warten wir die Entwicklung mal ab.

**In Deutschland fehlen bundesweit hunderttausende von Wohnungen, auch die Anzahl der Neubauwohnungen deckt den Bedarf bei weitem nicht. Der deutsche Wohnungsmarkt wird oft als „zu wenig, zu teuer, zu langsam beschrieben“. Können Sie dem zustimmen und was braucht die Bauwirtschaft, um dauerhaft zusätzliche Kapazitäten aufzubauen?**

Die „hundertausenden“ von Wohnungen fehlen ja nicht akut, sondern mit Blick in die Zukunft, sprich in den nächsten Jahren. Und man darf nicht vergessen, sie fehlen vor allen Dingen in den Schwarmstädten. Wir haben auch Bereiche, wo es Leerstand gibt. Und das nicht nur an unattraktiven Orten. Folgt man den Ergebnissen der Empirica-Studia, dann wird der Druck auf die Schwarmstädte nach Corona ggf. nachlassen. Wie gesagt, wer öfter mobil von zuhause arbeitet und damit weniger pendelt, findet vielleicht die Randbereiche der großen Städte wieder interessant oder zieht aufs Land, weil hier die Mieten günstiger sind und man sich eher die größere Wohnung leisten kann, die man für regelmäßiges Homeoffice braucht. Vielleicht beobachten wir also eine räumliche Verschiebung der Nachfrage. Aber Sie haben Recht, es entsteht zu wenig neuer, moderner Wohnraum, auch im Austausch zu alten Beständen, wir bauen teuer und es dauert alles

sehr lange. Aber die Gründe sind vielschichtiger als die meisten glauben und die Antworten komplex. Schauen wir auf die Kosten: Zum einen sind die Baukosten in den letzten Jahren auf Grund der Konjunktur in vielen Gewerken spürbar gestiegen, zum anderen bauen wir immer größer. Die Quadratmeterzahl pro Kopf ist in den letzten Jahren stetig gestiegen. Und unser Bauen wird inzwischen von einer Unzahl an Vorschriften und Regulierungen „begleitet“, die es unglaublich verteuert haben. Die Mieten haben aber trotz der Diskussion über Mietendeckel und andere Regularien in vielen Fällen nicht in dem Maße mitgezogen, dass sich Neubau für Wohnungsbaugesellschaften rechnet. Das heißt, Investoren und Projektentwickler gehen in den freifinanzierten Wohnungsmarkt – und da sind wir wieder bei Schwarmstädten wie München, Berlin oder Leipzig. Dort – wie inzwischen in den meisten Großstädten – werden den Investoren daher Auflagen für geförderten Wohnungsbau gemacht. Die Quoten liegen zwischen 25 und 30 % der vermietbaren Fläche, die insgesamt realisiert werden soll. Schauen wir auf die Bauwirtschaft, so beobachten wir seit Jahren einen Personalabbau, und jetzt bekommt sie so schnell keinen ausreichenden, qualifizierten Nachwuchs, da es nicht mehr so viele junge Menschen gibt, die auf dem Bau arbeiten wollen. Viele Unternehmen sind vom Markt verschwunden. Die Kapazitäten könnten also gar nicht so schnell hochgefahren werden, um all das zu realisieren, was Politik gerne umgesetzt hätte. Auch darum konzentrieren sich viele Unternehmen verstärkt auf die Industrialisierung des Bauens, auf Vorfertigung und serielle Systeme. Deswegen ist das Thema des modular-seriellen Bauens aufgekommen und von der Politik gepusht worden – eine aus meiner Sicht sehr gute Idee. Es ist aber nicht das Allheilmittel, sondern kann nur ein Baustein in diesem Konzept sein. Unser Büro ist seit über 5 Jahren in dem Thema modular serielle Bauen sehr stark engagiert. Da geht es unter anderem um den damit erhofften Zeitgewinn im gesamten Prozess. Also haben wir uns in dem Zusammenhang mit Blick auf Geschwindigkeit auch intensiv mit den Fragen von Genehmigungsprozessen und Kapazitäten beschäftigt. Auch die Genehmigungsbehörden sind oft überlastet, weil auch dort in den letzten Jahren Personal abgebaut wurde oder freie Stellen nicht neu besetzt wurden. Das muss erst wieder langsam aufgebaut werden. Bauanträge bleiben also auch mal länger liegen oder die Bearbeitung verzögert sich. Oder sie werden einem „zur Entlastung“ wieder zurückgeschickt, weil etwas fehlt, was man früher hätte nachreichen können. Auch das kostet Zeit. Zudem fehlen oft die Grundstücke. Sie finden ganz viele Investoren und Wohnungsbauunternehmen, die sofort Wohnungen bauen würden, wenn sie denn passende Grundstücke hätten. Diese brauchen wir aber nicht nur fürs Wohnen: nicht nur bei uns in Essen streiten Wirtschaftsförderung und Stadtplanung immer wieder über die Umwidmung von Gewerbeflächen zu Wohngebieten. Denn gleichzeitig wird zurecht beklagt, dass uns

in Essen wegen fehlender Gewerbeflächen Unternehmen abwandern. Man benötigt eine Balance zwischen Wohnraum und Arbeitsplätzen. Es sind also ganz viele Parameter, die dazu führen, dass wir nicht so schnell, so preiswert und so weit sind, wie man es sich vor einigen Jahren gewünscht hat.

**Die Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, bis zum Ende der Legislatur Periode (2021) 1,5 Millionen Neubauwohnungen zu schaffen. Ist das jetzt völlig unrealistisch geworden?**

Die Zahl war nach meiner Überzeugung schon unrealistisch, als sie zum ersten Mal genannt wurde. Ich habe vor eineinhalb Jahren, also etwa zur Halbzeit der Legislaturperiode einen Vortrag zu den damals aktuellen Zahlen gehört, und damals lag man schon so weit hinter dem „Soll“ zurück, dass die verbleibende Stückzahl für die restlichen zwei Jahre jenseits aller realistischen Umsetzungsmöglichkeiten lag. Über die vielfältigen Gründe haben wir gerade schon gesprochen. Also nein, keine Chance, diese Zahl noch zu erreichen. Grundsätzlich finde ich es gut, sich ambitionierte Ziele zu setzen. Ob diese Zahl je realistisch war, wie man zu ihr gekommen ist, das weiß ich nicht. Aber sie klingt natürlich toll. Dass hätte stattdessen die Zahl 1 Million auch. So oder so war es wohl vor allem eine „politische“ Zahl. Man hätte sich vielleicht über die Zahl hinaus auch mit den Rahmenbedingungen beschäftigen sollen, die uns Architekten und all die anderen Akteure, die man zur Umsetzung einer solchen „Ansage“ braucht, bei der Umsetzung eher einschränken als helfen. Ob es um Genehmigungsverfahren oder Bebauungspläne geht, deren Vorgaben dem Wohnungsbau im Weg stehen – wenn es denn einen B-Plan gibt. Und über die Jahre hinweg haben wir unglaublich viele, sich teilweise auch gerne mal widersprechende Verordnungen bekommen, die das Planen und Bauen weder einfacher noch schneller gemacht haben. Hier einmal sinnvoll auszumisten, das wäre großartig. Und auch dann hätten wir immer noch genug Vorschriften – natürlich in jedem Bundesland ein wenig anders, damit es nicht zu einfach wird.

**Sie sind involviert in eine große Quartiersentwicklung der Thelen-Gruppe in Dortmund. Darüber hinaus mit Essen 51 in ein weiteres großes neues Stadtquartier in Essen. Können diese Quartiersentwicklungen als Best Practice betrachtet werden und sind Sie Ihrer Zeit voraus?**

Ach, ich weiß nicht, ob wir unserer Zeit voraus sind. Wir haben durch die Thelen-Gruppe die große Chance, in zwei Städten im Ruhrgebiet über 50 ha große innerstädtische Areale, die in ihrer Historie als Industriestandorte immer eine geschlossene Stadt in der Stadt waren, neue Stadtteile zu entwickeln, die in sich eine hohe Aufenthalts- und Lebensqualität mit einer eigenen Identität

erhalten werden und diese zugleich auch in die angrenzenden Stadtteile ausstrahlen sollen. Diesen Aufgaben stellen wir uns mit Demut und großem Respekt, aber auch mit viel Freude und Enthusiasmus.

Als Architekt kann ich den Rahmen dafür schaffen, dass die Menschen ihre Stadt in Besitz nehmen und so überhaupt erst Urbanität entsteht. Das hat etwas mit Maßstäblichkeit zu tun, mit Räumen, mit Plätzen und dem Spiel von Räumen miteinander – egal, ob es um öffentliche oder private Räume geht. Ob daraus am Ende wirklich „best practice“ Beispiele werden, das wird die Zeit zeigen. Wenn die Menschen sich die neuen Stadtteile zu eigen machen, sie zum Leben erwecken und zu ihrem Zuhause machen, dann ist uns „best practice“ gelungen. Die Konzeptionen sind darauf ausgelegt: so ist die Idee der Entwicklung in Dortmund, alle Lebensbereiche in einem Stadtteil miteinander zu verzahnen und so die Basis für eine zukünftige, vielfältige Urbanität zu schaffen. Bisher war dort – im Herzen der Stadt, wie man es aus der industriellen Geschichte des Ruhrgebiets kennt – Industrie angesiedelt. Nun besteht die Chance, nach innen zu wachsen und zu verdichten. Qualitäten in die Stadt zu holen und in der Stadt zu implementieren, die es an dieser Stelle bislang nicht geben konnte, da der Ort buchstäblich anders besetzt war. Herz von „SmartRhino“ soll der neue Standort der Fachhochschule Dortmund werden, die zurzeit über vier Standorte im Stadtgebiet verteilt ist. Hinzu kommen Wohnungen für Menschen verschiedenster Einkommensgruppen, natürlich auch für Studenten, weiterhin Geschäfte, Gastronomie, aber auch Flächen für Gewerbe, Forschung, Bildung, Freizeit und Wissenschaft. Es gilt, einen verdichteten und gleichzeitig offenen, grün durchzogenen Lebensraum mit hoher Aufenthaltsqualität und kurzen Wegen zwischen all den verschiedenen Nutzungen zu schaffen, die in den Städten des letzten Jahrhunderts systematisch getrennt wurden. Wir hatten das große Glück, den gesamten Masterplan für dieses Quartier inklusive seines Mobilitätskonzeptes entwickeln zu können und waren damit an dem gesamten Prozesse intensiv beteiligt. Das ist alles in sehr enger und hervorragender Kooperation zwischen allen Beteiligten und der Stadt Dortmund gelaufen, die für dieses Projekt brennt. Man sieht dort die Chance, die das Projekt für die Stadt bedeutet und unterstützt es, wo es nur geht. Der Rat der Stadt Dortmund hat dem Projekt bereits zugestimmt, nun liegt der Ball bei den beteiligten Ministerien in Düsseldorf.

Mit Blick auf die weitere Planung wird es einen städtebaulichen Wettbewerb geben, den wir organisatorisch begleiten werden. Die Umsetzung erfolgt durch die Thelen-Gruppe, ein Familienunternehmen als privater Investor, das sich seiner großen Verantwortung bewusst ist. Aber es ist kein Projekt, das in zwei Jahren umgesetzt wird. Es ist ein Generationen-Projekt und damit in

seiner Entwicklung auf einen langen Zeitraum angelegt. So kann auf gesellschaftliche Entwicklungen reagiert werden. Wie wird sich das Thema Wohnen entwickeln und wie können wir auf veränderte Anforderungen Antworten finden? Das gilt auch für andere in dem Quartier angesiedelten Typologien, für Bürogebäude oder die Fachhochschule: wie wird sich in Zeiten nach Corona die Lehre an den Hochschulen entwickeln, was bedeutet das für ihre Gebäude und ihr Auftreten im Stadtraum?

Das andere von Ihnen angesprochene Projekt ist „Essen 51“, ein Areal ähnlich groß wie das in Dortmund. Es wird der 51. Stadtteil Essens, was den Namen erklärt, der aber eher als Arbeitstitel zu betrachten ist. Auch hier wird ein neues, von Durchmischung geprägtes Stück Stadt entstehen, wo vorher erst Felder, dann Industrie und in den letzten Jahren vor allem Brachland war – wie in Dortmund im Herzen der Stadt. In Zukunft entsteht hier ein Stadtteil mit Kitas und Schulen, Einzelhandel und über tausend Wohnungen, mit Büros, einer Stadtteilwache und medizinischer Versorgung. Herzstück des neuen Stadtteils wird ein großzügiger, Wasser durchzogener Grünzug.

Für den südlichen Bereich, in dem vor allem Wohnen, Geschäfte und Gastronomie ihren Platz finden werden, gab es einen städtebaulichen Wettbewerb. Für diesen Bereich haben wir ein Konzept entwickelt, das berücksichtigt, dass wir heute nicht wissen, wie sich das Leben in der Stadt in Zukunft entwickeln wird. Wir waren also der Überzeugung eine Struktur entwickeln zu müssen, die auf Veränderungen reagieren kann und gleichzeitig schon jetzt, von Beginn der Realisierung an, eine Ordnung definiert, in der sich Stadt und Stadtraum unterschiedlich entwickeln können. Das gilt es nun in den Bebauungsplan zu übertragen, was gar nicht so einfach ist. Aber die Stadt Essen trägt unsere Ideen mit und es macht stolz zu sehen, wie sich die Strukturen aus unserem Wettbewerbskonzept in den ersten Entwürfen für den B-Plan wiederfinden.

Ich hätte nie gedacht, als Architekt mit meinem Team einmal die Chance zu bekommen, ein Stück Stadt zu planen und in seiner Realisierung zu begleiten. Wie gesagt, inzwischen sind wir mitten im Bebauungsplanverfahren und es gibt konkrete Planungen für erste Projekte auf dem Areal, mit deren Umsetzung wir hoffentlich im Laufe des nächsten Jahres anfangen können. Und bei dem Gedanken geht es mir – um auf Ihre erste Frage zurückzukommen – ziemlich gut!



Folgen Sie uns



#### QUALITÄT

*„Die Marke, die in der Sanitärbranche das höchste Kundenvertrauen genießt“ –*

*Wirtschaftswoche, 2017*



#### TECHNOLOGIE

*„Eines der **Top 50**-Unternehmen, die die Welt verändern“ –*

*Fortune Magazine, 2017*



#### DESIGN

*Gewinner von über **400 Designpreisen** seit 2003*



#### NACHHALTIGKEIT

***Preisträger des CSR-Preises** der Bundesregierung, 2017*

GROHE Deutschland  
Vertriebs GmbH  
Zur Porta 9  
D-32457 Porta Westfalica  
Postfach 1353  
D-32439 Porta Westfalica  
Tel. +49 (0) 571 39 89 333  
Fax +49 (0) 571 39 89 999  
www.grohe.de

GROHE Gesellschaft m.b.H  
Wienerbergstraße 11/A7  
A-1100 Wien  
Tel. +43 (0) 1 680 60  
Fax +43 (0) 1 688 45 35  
www.grohe.at

GROHE Switzerland SA  
Bauarena Volketswil  
Industriestrasse 18  
CH-8604 Volketswil  
Tel. +41 (0) 44 877 73 00  
Fax +41 (0) 44 877 73 20  
www.grohe.ch

200202