

# Das Einfamilienhaus soll wieder einmal verboten werden

## Der hohe Flächenverbrauch steht in der Kritik / Die Grünen fordern neue Wohnformen und mehr Bescheidenheit

Von unserem Redaktionsmitglied  
Ulrich Coenen

**Karlsruhe.** Traum oder Alptraum? Die Stuttgarter Architekturkritikerin Ursula Baus hat Einfamilienhäuser schon vor neun Jahren beim Neujahrsempfang des Bundes Deutscher Architekten (BDA) in Baden-Baden als „Wüstenrot-Warzen“ bezeichnet. Die Grünen in Köln fordern gleich das Ende dieses Bautyps. Damit stehen sie nicht allein. Die Argumente sind seit Jahren dieselben. Sie werden im Baukulturbericht 2018/19 „Erbe – Bestand – Zukunft“ der Bundesstiftung Baukultur thematisiert. Flächenverbrauch, Verkehrsaufkommen durch Pendler und die meist schlechte städtebauliche Gestaltung der Neubaugebiete werden aufgelistet.

In der Millionenstadt Köln wollen die Grünen das Einfamilienhaus mit radikalen Ideen ablösen, über die der Kölner Stadtanzeiger im vergangenen Jahr berichtet hat. Wohnungen sollen auf bereits versiegelten Flächen wie Industriegebiete-

”

Entweder-Oder  
ist totaler  
Quatsch.

**Markus Neppi**

Professor für Stadtquartiersplanung

ten entstehen. Parkplätze, Straßen, Gleise und Supermärkte könnten überbaut werden. Auch Hochhäuser werden als Alternative gehandelt. Unter dem Begriff „Downsizing“ fordern die Grünen, dass sich Menschen mit weniger Wohnraum begnügen. Rentner könnten beispielsweise in Wohngemeinschaften leben.

Markus Neppi, Professor für Stadtquartiersplanung am Karlsruher Institut für Technologie (KIT), geht das Verbot von Einfamilienhäusern zu weit. „Diese Typologie-Diskussion bringt uns nicht weiter“, findet er. „Das Entweder-Oder ist totaler Quatsch.“ Geschosswohnungsbau passt nach Ansicht des Stadtplaners nicht in dörflich geprägte Stadtteile. „Dadurch entsteht ein Riss zur gewachsenen Ortsstruktur, es bilden sich Ghettos“, warnt er. „Städtebaulich und architektonisch ist Geschosswohnungsbau auf dem Dorf fast nicht möglich.“

Neppi nennt auch die Probleme des Einfamilienhauses. Die Grundstücksgrößen sind von 1.000 Quadratmetern in den 1960er Jahren wegen der hohen Grundstückspreise auf 200 bis 350 Quadratmeter geschrumpft. Auf diesen kleinen Parzellen in endloser Aneinanderreihung lässt sich kaum gute Architektur verwirklichen. Gleichzeitig müssen die Bauherren 500.000 bis 800.000 Euro investieren. Dennoch ist das Interesse groß. „Ich weiß von einem Bürgermeister aus dem Landkreis Karlsruhe, dass sich auf 50 Baugrundstücke 500 potenzielle Bauherren beworben haben“, sagt Neppi.

Der Bühler Oberbürgermeister Hubert Schnurr ist einer der wenigen deutschen Ratshauschefs mit einem Diplom als Architekt. Auch er warnt vor einer Verteufelung der Einfamilienhäuser. „Man muss dieses Thema differenziert be-



**Behagliche Idylle:** In den Formen der traditionellen Moderne wurde in der Siedlung Dammerstock in Karlsruhe nach 1933 weitergebaut. So stellt man sich ein typisches Quartier mit Einfamilienhäusern vor. Fotos: Ulrich Coenen



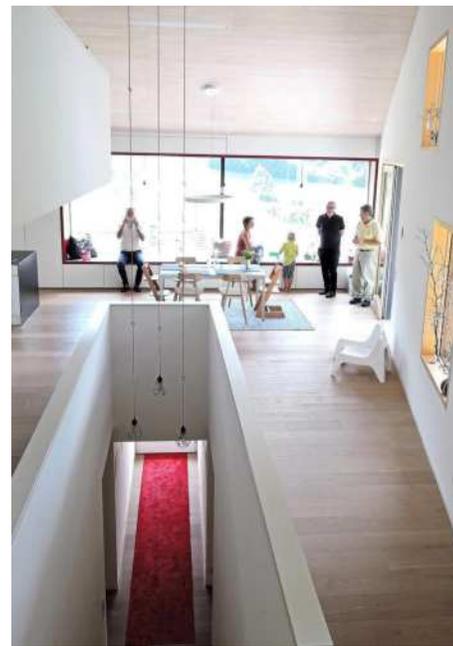
**Preisgekrönt:** Das Einfamilienhaus des Architekten Richard Stihler in Lahr wurde 2005 vom Bund Deutscher Architekten (BDA) ausgezeichnet.

trachten“, fordert er. „In den Stadtzentren ist Geschosswohnungsbau sinnvoll. In Bühl werden wir allenfalls in Randbereichen noch Reihen- oder Doppelhäuser genehmigen. In den dörflich geprägten Stadtteilen kann ich mir aber nur in den Ortszentren Geschosswohnungsbau vorstellen, um beispielsweise einen Platz zu fassen. Ansonsten sind aber dort im Hinblick auf die kleinteilige Struktur Einfamilienhäuser, egal ob freistehend oder als Doppel- oder Reihenhäuser, angemessen.“

Das gilt nach Auffassung von Schnurr nicht nur für Mittelstädte wie Bühl, sondern auch für Großstädte wie Karlsruhe, wo er vor seiner Zeit in Bühl als Stadtbaudirektor tätig war. „In Höhenstadtteilen wie Grünwettersbach bleibt das Einfamilienhaus die beste Lösung“,

meint Schnurr. „Entweder-Oder ist totaler Quatsch. Und in den zahlreichen Gebieten, für die es keinen gültigen Bebauungsplan gebe, rechtlich auch gar nicht möglich.“

Fred Gresens, Bezirksvorsitzender der Architektenkammer Südbaden, ist bekannt für seine knallharten Forderungen nach einer deutlichen Nachverdichtung in der Stadt und auf dem Land, um den in Baden-Württemberg dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Mit einem Verbot von Einfamilienhäusern kann er sich aber dennoch nicht anfreunden. „Das Einfamilienhaus hat seine Berechtigung, weil es einen Bedarf gibt“, konstatiert er. „Um eine Kompensation für solche Neubaugebiete zu schaffen, sollten die Ortszentren aber deutlich dichter werden. Das gilt auch für Dörfer, in de-



**Vorbildlich:** Das Wolkenkuckuckshaus von ÜberRaum Architects in Seebach.

nen ich mir eine gewisse Urbanisierung vorstellen kann. Drei Geschosse sind vertretbar.“

Dass das Einfamilienhaus keineswegs out ist, zeigen neue Buchveröffentlichungen und Ausstellungen, beispielsweise die viel beachtete Schau „Kleine Häuser – großes Thema“ in der Architekturgalerie am Weißenhof in Stuttgart 2018. „Mag sein, dass es weder der Liebling der Architekturkritik noch der Stadtplanung ist – die Zahl der Einfamilienhäuser in Deutschland wächst dennoch stetig“, stichelten die Ausstellungsmacher.

Die Zahlen der Bundesstiftung Baukultur im Baukulturbericht bestätigen den Eindruck. Gab es 2004 14,4 Millionen Einfamilienhäuser in Deutschland, so waren es zehn Jahre später schon 15,5 Millionen. Das sind 83 Prozent der

Wohngebäude in der Bundesrepublik, die aber nur 46 Prozent der Wohnungen beherbergen. Der Baukulturbericht geht von rund 146.000 neuen Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr aus.

Der brandneue Baukulturbericht 2020/21 berichtet sogar, dass Wohnungen vermehrt nicht in den Metropolen entstehen, sondern wegen der bezahlbaren Baulandpreise überwiegend als Einfamilienhäuser abseits der stark nachgefragten Ballungszentren, auch in Baden-Württemberg. Anfang 2019 sei deshalb die Zahl genehmigter Einfamilienhäuser gestiegen, während die Zahl genehmigter Mehrfamilienhäuser und Wohnungen zurückgegangen sei. Jeder fünfte Bauherr will laut Baukulturbericht unbedingt neu bauen und keinen der reichlich vorhandenen Bestandsbauten kaufen. In Nordrhein-Westfalen soll deshalb 2025 jedes fünfte Einfamilienhaus leer stehen.

Urban Knapp, Vorsitzender der BDA-Kreisgruppe Baden-Baden/Rastatt/Ortenaukreis, sieht die „Sehnsucht nach den eigenen vier Wänden tief in unserer

”

Es gibt  
kilometerweise  
Architekturbanalität.

**Urban Knapp**

Bund Deutscher Architekten

Kultur verwurzelt“. „Anstatt klare innovative Vorgaben zu machen, verabschiedet man landauf landab weiter Bebauungspläne, die kilometerweise Architekturbanalität in Neubaugebieten vorgeben“, klagt er. „Mit kleinen Abweichungen ist alles im selben Rhythmus Haus-Carport / Carport-Haus.“

Uninspirierte Zweckbauten neben Ferrihghäusern im amerikanischen Südstaatenstil oder pseudohistorisierende Häuschen mit Erker und Butzenscheiben, wie sie Heinrich Klotz, der Gründungsdirektor des ZKM in Karlsruhe, bereits 1977 in seinem Essay „Die röhrenden Hirsche der Architektur“ beschrieben hat, sind nicht attraktiv. Die gelungenen Beispiele, die der BDA für den Hugo-Häring-Preis als wichtigstem Architekturpreis in Baden-Württemberg alle drei Jahre sucht, sind Ausnahmen.

**Buchtipps**

„Eine Wohnform in der Sackgasse?“ fragt Stefan Hartmann im Untertitel seines neuen Buches „(K)ein Idyll – Das Einfamilienhaus“. Der Schweizer Journalist tut das, was Architekturhistoriker tun sollten. Er schreibt eine Baugeschichte dieses Bautyps seit dem 19. Jahrhundert und füllt eine Forschungslücke. Hartmann (Jahrgang 1951) schlägt den Bogen von der Blütezeit des Einfamilienhauses bis in die schwierige Gegenwart. Er wohnt selbst in einem Einfamilienhaus. Der Auszug aus diesem kleinen Paradies mit schönem Garten aus Altersgründen ist für ihn aktuell noch kein Thema.

Stefan Hartmann: (K)ein Idyll – Das Einfamilienhaus – Eine Wohnform in der Sackgasse, Triest Verlag, 39 Euro, ISBN: 9783038630265.