

Interview

PLANEN, BAUEN UND WOHNEN FÜR ALLE IM GESPRÄCH MIT ARMIN NIEDENTHAL

Das Gespräch führte Katrin Bek



Abb. 1: Armin Niedenthal, Vorstand der bauverein AG in Darmstadt Foto: privat

Zur Person:

Armin Niedenthal ist Vorstand der bauverein AG in Darmstadt (Abb. 1). 2021 war er als Vertreter der Preisträger des vergangenen Jahres Mitglied der Jury für den Hessischen Denkmalschutzpreis. 2020 wurde die bauverein AG für die behutsame Instandsetzung der Siedlung Rhönring | Spessartring in Darmstadt, einer städtebaulich bedeutsamen Gesamtanlage, mit dem Hessischen

Denkmalschutzpreis ausgezeichnet. Die Jury zeigte sich beeindruckt von der besonderen Qualität der Maßnahme und dem besonderen Engagement der bauverein AG für eine denkmalgerechte Instandsetzung. Sie betonte den konkurrenzlosen Vorbildcharakter des Projektes. Überzeugt habe auch die starke Verwurzelung der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Wohnumfeld.

Welche Bedeutung hat die Auszeichnung mit dem Hessischen Denkmalschutzpreis für Sie? Wie war das Feedback zur Maßnahme?

Niedenthal: Die Wertschätzung des Projektes durch die Auszeichnung mit dem Hessischen Denkmalschutzpreis war insbesondere für unsere Kolleginnen und Kollegen, die unmittelbar in die Baumaßnahme involviert waren, sehr wichtig. Für mich persönlich war die Wiederherstellung des ursprünglichen Erscheinungsbildes der Gebäude in der bauzeitlichen Farbigkeit mit den charakteristischen grünen Klappläden die Erfüllung eines lange gehegten Wunsches – ein Stück Stadtreparatur, durch die eine der meist befahrenen Straßen Darmstadts auch ein Stück Lebensqualität zurück erlangt hat (Abb. 2). Besonders freuen wir uns darüber, dass es uns gelungen ist, die Vorgaben des Denkmalschutzes mit modernen Energieeinsparmaßnahmen zu verbinden. Für die bauverein AG bedeutet die Auszeichnung mit dem Hessischen Denkmalschutzpreis natürlich auch einen Zugewinn an Renommee.

Sie mussten strenge Auflagen erfüllen, dennoch ist es Ihnen gelungen, die Mieterinnen und Mieter der Siedlung Rhönring | Spessartring für die Besonderheit des Flächendenkmals zu sensibilisieren. Wie haben Sie das geschafft?

Niedenthal: Instandsetzungs- und Baumaßnahmen sind immer auch mit Einschränkungen für die Bewohnerinnen und Bewohner verbunden. In Mietersprechstunden haben wir deshalb umfassend und frühzeitig über die Instandsetzung der Fassaden und des Außengeländes informiert. Auch über digitale Kanäle haben wir Wünsche und Beschwerden entgegengenommen und darauf reagiert. Grundsätzlich begrüßen die Mieterinnen und Mieter den Mehrwert, der sich durch die Maßnahme ergibt. Sie sind stolz

auf die Aufwertung ihres Lebensumfeldes, das die Kommunikation und das Zusammenleben in der Siedlung befördert.

Wie würden Sie einem Außenstehenden das Spannungsfeld Ihres Aufgabenspektrums als Vorstand der bauverein AG erklären?

Niedenthal Als kommunales Wohnungsbauunternehmen nehmen wir unsere gesellschaftspolitische Verantwortung gegenüber Bürgerinnen und Bürgern wahr, deren Mittel es nicht erlauben, sich auf dem freien Wohnungsmarkt zu behaupten. Zugleich müssen wir natürlich wirtschaftlich effizient sein und politische Rahmenbedingungen erfüllen. Derzeit etwa stehen wir vor der Herausforderung, 17.000 Wohnungen bis zum Jahr 2035 klimaneutral umzugestalten. Unsere Immobilien sind Vermögenswerte der Kommune, durch die Finanzierungsspielräume für andere kommunale Aufgabenfelder eröffnet werden. Entsprechend arbeiten wir eng mit allen örtlichen Entscheidungsträgern zusammen, um zentrale Fragen der Stadtplanung oder der Raumordnung gemeinsam planen und umzusetzen zu können.

Wie sind Sie zur bauverein AG gekommen?

Niedenthal: Mich hat die Integration von Menschen in verletzlichen Lebenslagen im Zusammenhang mit dem in der internationalen Gesetzgebung festgeschriebenen Recht auf Wohnen schon immer sehr beschäftigt. Denn die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum gehört zu den wichtigsten Aufgaben kommunaler Daseinsvorsorge. Seit dem Beginn der Menschheitsgeschichte steht das Wohnen für einen Ort des Bleibens und Ruhens aber auch der Nähe. Die Wohnung ist der Ort, von dem aus sich der Mensch in ein Verhältnis zur Welt setzt. Über seine eigenen vier Wände hinaus hat jeder Mensch das Bedürfnis, in einer angeregten Nachbarschaft zu leben, Kontakte zu pflegen und Gemein-

schaft zu erleben. Raum dafür zur Verfügung zu stellen, ist unsere Aufgabe. Bis heute arbeiten wir daran, soziale Verantwortung und wirtschaftliche Effizienz miteinander zu verbinden. Bis 2015 habe ich beim gemeinnützigen Siedlungswerk in Frankfurt gearbeitet. Ursprünglich habe ich Versorgungstechnik in Trier studiert.

Wie viele Wohnungen aus dem Bestand der bauverein AG stehen unter Denkmalschutz?

Niedenthal: 10,9 Prozent des Bestandes stehen unter Denkmalschutz, dies sind 910 Wohnungen und 13 Gewerbeeinheiten.

Die bauverein AG wurde vor 158 Jahren als »Bauverein für Arbeiterwohnungen« gegründet, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Wohnungsnot ist auch heute noch ein großes Problem. Woran liegt das und wo müsste man Ihrer Meinung nach »den Hebel ansetzen«?

Niedenthal: Wohnungsknappheit ist vor allem in den Ballungsräumen heute wieder ein größeres Problem. Während auf dem Lande ganze Regionen zu verwaisten drohen, erleben wir in den Städten eine starke Tendenz

zur Urbanisierung. Nach neuesten Prognosen etwa wird die Bevölkerung der Stadt Darmstadt bis 2040 um 15 Prozent wachsen, hessenweit geht man von 1,3 Prozent aus. Zugleich setzt sich der Trend zu Singlehaushalten fort. Das sorgt für einen gewaltigen Anstieg an Wohnungsbedarf, der nur durch Bauen, Bauen, Bauen abgedeckt werden kann. Gleichzeitig sind Städte wie Darmstadt in der Entwicklung neuer Flächen bereits sehr begrenzt. Möglichkeiten, neuen Wohnraum zu schaffen, ergeben sich durch Nachverdichtung oder durch Konversionsprojekte, wie wir sie beispielsweise mit der Lincoln-Siedlung und dem Ludwigshöhenviertel erfolgreich angehen. Auch die Anbindung des Umlandes ist sicher ein Weg, um die Zentren zu entlasten. Ganz aktuell bremst auch die eingeschränkte Verfügbarkeit von Material (gestörte Lieferketten) und Arbeitskräften die Entwicklung von Wohnraum.

Sie sind dazu verpflichtet, den sozialen Wohnungsbau in der Stadt zu fördern. Ist das heute schwerer als früher?

Niedenthal: Ja. Das zentrale Hemmnis liegt in den Baukosten. Diese sind



Abb. 2: Die instandgesetzten Häuser der Siedlung Rhönring | Spessart mit bauzeitlich intensiver Putzfarbigkeit und grünen Klappläden, 2020 Foto: Ch. Krienke, LfDH

innerhalb der letzten zehn Jahre um 85 Prozent gestiegen. Wenn man damit auf Mieten kommen möchte, die zwischen sechs und sieben Euro liegen sollen, bedarf es mehr staatlicher Subventionen. Auch die erheblich gestiegenen Grundstückspreise tun ihr Übriges dazu.

Wohnungsbau soll rentabel, ökologisch und gemeinwohlorientiert sein. Gleichzeitig soll hochwertiges Wohnen für viele Menschen in guter architektonischer Qualität bei ständig steigenden Grundstückspreisen möglich sein – wie begegnen Sie diesen Herausforderungen und welche Rolle spielt die Denkmalpflege dabei?

Niedenthal: Tatsächlich sind gerade die Herausforderungen des Klimaschutzes für die Wohnungswirtschaft gewaltig. Das betrifft den großen Umfang an Bestandsgebäuden, ein überwiegender Anteil des aktuellen Baubestandes ist noch vor der ersten Wärmeschutzverordnung 1979 erbaut worden. Der Sanierungsbedarf ist also sehr groß, ebenso wie die Kosten, die auf die Immobilienwirtschaft zukommen. Realistischerweise ist die Wohnungsbranche auf umfangreiche Unterstützung von Bund und Ländern angewiesen, um unter diesen Voraussetzungen bezahlbaren Wohnraum schaffen und erhalten zu können. Denkmalgeschützte Objekte machen die Sache natürlich nicht leichter. Der Bauverein AG ist historische Architektur und deren Erhalt ein wichtiges Anliegen, traditionell nehmen wir den Kulturbegriff in der Baukultur sehr ernst, auch über die gesetzlichen Anforderungen hinaus. Nicht zu leugnen ist aber auch, dass die Forderungen des Denkmalschutzes Instandsetzungen sehr komplex und teuer machen können. Allerdings ist hier zu differenzieren: Jedes Projekt, das die Denkmalpflege mit einbezieht, ist individuell. Hier wird nicht zuletzt eine Rolle spielen, wie die Vorgaben des Klimaschutzes im De-

tail ausgestaltet werden. So ist zum Beispiel nicht jede energetische Instandsetzung sinnvoll, nämlich dann nicht, wenn die CO₂-Einsparpotenziale über den verbleibenden Lebenszyklus eines Gebäudes geringer sind als die CO₂-Freisetzung durch die Instandsetzung – Stichpunkt graue Energie. In diesem Spannungsfeld wird man auch Maßnahmen an denkmalgeschützten Immobilien individuell bewerten müssen – gerade, weil sie sehr umfangreich ausfallen können.

Was tun Sie, um das Image des sozialen Wohnungsbaus aufzupolieren?

Niedenthal: Das Image des sozialen Wohnungsbaus ist in Deutschland inzwischen eher positiv besetzt. Das liegt sicher auch daran, dass man in der Vergangenheit nicht im großen Stil die Fehler gemacht hat, wie sie zum Beispiel in Großbritannien und Frankreich begangen wurden: sozial isolierte und stigmatisierte Wohnsilos und Trabantenstädte zu schaffen. Es gilt, auch im sozialen Wohnungsbau gemischte, intakte Quartiere zu entwickeln, die sich als lebendige Nachbarschaften entwickeln können. In vielen Kommunen wird hier schon bei der Grundstücks- und Projektvergabe die Richtung gewiesen. Ohne die Integration preisgebundener Wohnungen ist in vielen Städten fast keine Entwicklung mehr möglich. Wir selbst haben hier jüngst mit der Lincoln-Siedlung ein entsprechendes Quartier geschaffen. Klar ist, dass solch ein Ansatz in der Praxis nicht immer reibungslos abläuft, denn eine Nachbarschaft muss erst einmal wachsen. Deshalb gehen wir den in der Wohnungswirtschaft sicher nicht ganz üblichen Weg, mit der Institution eines Sozialmanagements zu arbeiten: Wir beschäftigen eigens Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vor Ort, die im engsten Kontakt mit den Bewohnerinnen und Bewohnern Konflikte lösen und ein positives Quartiersklima schaffen.

Welche Trends beim Wohnen können Sie ausmachen?

Niedenthal: Der Trend geht eindeutig zur Singlewohnung, aber auch große Wohnungen für Familien und gemeinschaftliche Wohnprojekte für ältere Menschen sind gefragt. Ich bin sehr stolz darauf, dass wir bislang insgesamt acht Wohnprojekte für das gemeinschaftliche Wohnen älterer Menschen realisiert haben. Wichtig ist, die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner schon sehr früh mit einzubeziehen, um ihre Bedürfnisse zu kennen und auf ihre Wünsche reagieren zu können.

Das Bauen spielt in Darmstadt eine große Rolle. Wie beteiligen Sie die Stadtgesellschaft an öffentlichen Diskussionen um die Frage des Bauens?

Niedenthal: Als kommunales Immobilienunternehmen sind wir umfangreich in den relevanten Gremien der Stadt vernetzt, sodass wir unsere Expertise und unseren Rat in immobilienwirtschaftlichen Entscheidungen einbringen können.

Was war die größte Herausforderung, die Sie beschäftigt hat und welches ist Ihr derzeit interessantestes Projekt?

Niedenthal: Eines meiner derzeitigen Lieblingsprojekte ist die Ludwigshöhsiedlung in Darmstadt. Hier entsteht ein neues Stadtquartier für rund 3.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Bei 25 Prozent der Wohnungen handelt es sich um geförderten Wohnraum, 20 Prozent sind für Empfänger mittlerer Einkommen vorgesehen. In der Entwicklung dieses zentral gelegenen, ehemals militärisch genutzten Viertels beziehen wir uns mit der Riegelbauweise auf die Struktur des alten Kasernengeländes und setzen gleichzeitig auch neue städtebauliche Dominanten. Ähnlich wie schon in der Lincoln-Siedlung wollen wir auch gemeinschaftlichen und selbstorganisierten Wohnprojekten die Möglichkeit bieten, ihre Pläne umzusetzen. Dafür sind insgesamt drei Grundstücke vorgesehen.

Bei dem zentralen Quartiersplatz, der mit den historischen Kasernengebäuden unter Ensembleschutz steht, ist es uns gelungen, den historischen Baumbestand zu erhalten. Er soll künftig als zentraler Ort der Kommunikation, der Begegnung und der Versorgung dienen. Wie Sie sich sicher gut vorstellen können, birgt die Entwicklung eines solchen Quartiers mit einem nachhaltigen Verkehrskonzept auch erhebliche Herausforderungen.

Wie gehen Sie mit den Herausforderungen um, die sich durch den Klimawandel und die Mobilitätswende ergeben?

Niedenthal: Die klimaneutrale Umgestaltung unseres Bestandes ist die derzeit größte Herausforderung. Mit den bislang zur Verfügung stehenden Instrumenten ist dieses Ziel nicht zu erreichen. Geklärt werden muss die Frage der Finanzierbarkeit und der zur Verfügung stehenden Förderprogramme. Ein weiteres Problem besteht darin, dass es derzeit aufgrund der allgemeinen Hochkonjunktur in der Baubranche einfach nicht genug Handwerkerinnen und Handwerker auf dem Markt gibt. Dies aber ist kein

spezifisch deutsches, sondern ein gesamteuropäisches Problem.

Welche Rolle spielen partizipative Planungsprozesse bei der bauverein AG?

Niedenthal: Partizipative Planungsprozesse sind bei der bauverein AG von erheblicher Bedeutung, um Akzeptanz von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Anrainerinnen und Anrainern zu fördern, Widerstände und Projektverzögerungen zu verhindern sowie Planungsverfahren abzusichern. Eine rechtzeitige, gute und fundierte Information, die glaubhaft und ehrlich vermittelt wird, löst vielfach Widerstände auf. Sorgen müssen ernst genommen werden und auf Bedenken aktiv reagiert werden.

Was wünschen Sie sich für die Zukunft?

Niedenthal: Ich wünsche mir Gesundheit und Zeit für ausgedehnte Overland Roadtrips durch Europa, Asien und Afrika.

Wohnen Sie in einem Denkmal?

Niedenthal: Nein, in einem Schlichtbau von 1931, der aber mittlerweile auch schon 91 Jahre alt ist!

Ihr Lieblingsarchitekt?

Niedenthal: Le Corbusier mit seiner wunderbaren Chapelle Notre-Dame-du-Haute de Ronchamp.

Ihr Lieblingsbuch?

Niedenthal: ›Der Alchimist‹ von Paulo Coelho.

Haben Sie einen Lieblingsfilm?

Niedenthal: ›Dein Weg‹ von Emilio Estevez

Was wünschen Sie der Denkmalpflege für die Zukunft?

Niedenthal: Ich wünsche der Denkmalpflege für die Zukunft, dass sie sich weiterhin so engagiert und intensiv für historische Stadtquartiere und historische Architektur einsetzt, denn sie prägen das Lebensgefühl der Menschen in ganz direkter Weise (Abb. 3). Sie möge es zulassen auch Denkmäler ›modern‹ zu stärken und es möge immer Unterstützer in fachlicher, aber auch in finanzieller Hinsicht zur Seite stehen!

Wir danken Ihnen für das Gespräch!

Abb. 3: Verlauf der Siedlung Rhönring | Spessarttring in Darmstadt, 2020 Foto: Ch. Grau

