

# **Exposé zur Bachelor Arbeit**

## **Wohnen in der Reihe.**

### **Eine Untersuchung der Wohnstandortentscheidung für innerstädtische Reihenhäuser in der Stegerwald-Siedlung in Köln-Mülheim.**

**Vorgelegt von:** Hannah Brill

**Betreuer:** Claus-C. Wiegandt

**Bearbeitungszeitraum:** Dezember 2015 – März 2016

#### **Hintergrund**

Das innerstädtische Reihenhäuser – das Prinzip der Aufreihung von Häusern nebeneinander – existiert im europäischen Kontext bereits seit mehr als zwei Jahrtausenden. Unzählige Gestaltungsvariationen und Nutzungsformen hat es im Laufe der Epochen durchlebt. Jahrhunderte lang dominierte es das Erscheinungsbild der europäischen Städte und steht dabei für verdichtete, kompakte Strukturen, für ein Zusammenspiel von Straße und Gebäude, für die Trennlinie von Öffentlichkeit und Privatheit (Wüstenrot-Stiftung, 2004, S. 11 und 20). Im heutigen Sprachgebrauch wird der Begriff Reihenhäuser jedoch zumeist mit dem Einfamilienhaus im Randbereich von Städten und im suburbanen Raum verbunden. Dieser Typus gelangte Anfang des 20. Jahrhunderts mit der Gartenstadtbewegung nach Deutschland. Vermehrt wurde das Reihenhäuser ab den 1950er Jahren im Zuge der Suburbanisierung als Einzeleigentum verwirklicht (HÄUSSERMANN, 2008, S. 30). Vor allem in Deutschland verwendet man das Wort Reihenhäuser „oft mit einem leichten Unterton der Abwertung – so, als ob es kein richtiges Haus sei, auch kein Eigenheim und auch keine richtige Etagenwohnung. Irgendwie dazwischen, irgendwie unentschieden“ (HÄUSSERMANN, 2008, S. 22).

Trotzdem wird dieser Wohnform in der öffentlichen Debatte ein erneuter Bedeutungsgewinn zugesagt: „Das Reihenhäuser – die praktische Unterkunft aus dem vorigen Jahrhundert – feiert ihr Comeback. Die edle Neuauflage nennt sich „Townhouse“ und zieht junge Familien an, die in der Großstadt leben möchten“ (Die Welt, 2014). Diese Entwicklung ist jedoch in der Wissenschaft nicht ausreichend erforscht.

#### **Untersuchungsgebiet**

In der Stegerwald-Siedlung in Köln Mülheim wurden in den vergangenen Jahren Reihenhäuser neu errichtet. Die Siedlung wurde weitgehend in den 1950er Jahren von der Deutschen Wohngesellschaft (DEWOG) in Zusammenarbeit mit der Stadt errichtet. Die vorherrschenden Bautypen sind viergeschossige Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise sowie vier achtgeschossige Punkthäuser und einige wenige Ein- und Zweifamilienhäuser am Rande der Siedlung. Durch die Schließung eines Supermarktes im Jahr 2012 und dem Abriss des Gebäudes entstand in der Siedlung eine Brachfläche, die durch Mehrfamilienhäuser oder Reihenhäuser neu bebaut werden sollte (KÖLNER STADT-ANZEIGER, 2012). Zwischen 2014 und 2015 wurden dort von der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft 14 Reihenhäuser realisiert. Diese wurden von der Wohnungsgesellschaft als Eigentum veräußert.

## **Fragestellungen**

Ziel der Arbeit ist es, die Wohnstandortentscheidung der Bewohner der neuen Reihenhäuser hinsichtlich der Wahl der Wohnform und des Wohnstandortes näher zu beleuchten. Dabei werden zunächst allgemein die Wünsche und Zwänge (Kriterien wie z.B.: Wohnumfeld, Infrastruktur, Wohnungsmarkt, Arbeitsplatz) der Wohnstandortwahl betrachtet. In dem Zusammenhang soll insbesondere untersucht werden, welche Rolle die Gebäudeform Reihenhäuser im Vergleich zu anderen Kriterien der Wohnstandortwahl gespielt hat. Außerdem wird untersucht, welche Bedeutung die innerstädtische Lage für die Wohnstandortwahl hatte. Neben dem Schwerpunkt der Nachfragerseite soll darüber hinaus die Perspektive der Wohnungsgesellschaft betrachtet werden. Dafür werden die Motive der Wohnungsgesellschaft für den Bau von Eigentumsreihenhäusern in der Siedlung hinterfragt. Dabei soll es um die Entscheidung der Wohnungsgesellschaft für Reihenhäuser und gegen Mehrfamilienhäuser und um die Realisierung von Eigentum gegenüber Mietwohnungen gehen. Daraus ergeben sich die folgenden konkreten Fragestellungen für die Arbeit:

- Welche Kriterien der Wohnstandortentscheidung haben bei den Bewohnern der Reihenhäuser eine Rolle gespielt? Welche Faktoren haben zur Kaufentscheidung eines Reihenhauses beigetragen? Inwieweit war die innerstädtische Lage ausschlaggebend?
- Wie kam es zu dem Beschluss der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft, die Wohnform Reihenhäuser als Eigentum in der Stegerwald-Siedlung zu realisieren? Welche Motive haben eine Rolle gespielt? Inwieweit wird in dieser Wohnform auch für die Zukunft ein Potenzial gesehen?

## **Methodik**

Die Fragestellung soll über eine qualitative Herangehensweise bearbeitet werden. Hierzu sollen problemzentrierte Interviews mit den Bewohnern der Reihenhäuser geführt werden, bei denen die Erfahrungen, Wahrnehmungen und Entscheidungen der Befragten im Hinblick auf die Wohnstandortwahl in den Vordergrund treten sollen. Der Fokus soll auf der Nachfrager- bzw. Bewohnerseite liegen. Anhand dieser Vorgehensweise soll der Such- und Entscheidungsprozess hinsichtlich der Kaufentscheidung eines innerstädtischen Reihenhauses in der Stegerwald-Siedlung detailliert nachvollzogen werden. Ergänzend soll ein weiteres Experteninterview mit der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft geführt werden, um die Motive der Angebotsseite für den Bau von Eigentumsreihenhäusern darzustellen.