

Sawada, Seiji, Hideo Tomiyasu und Masamitsu Nozawa (Hg.): *Sanierung und Erneuerung von Großwohnsiedlungen. Lösungsansatz Offenes Bauen / Refurbishment and Renovation of Large Housing Estates. The Open Building Solution. A Report from a Study Group in Tokyo.* Tokio: Marumo Publishing, 2004, 163 S., € 39,-

*Besprochen von Winfried Flüchter*

Sanierung von Wohnsiedlungen an Stelle von Abriss und Neubau: um dieses Thema wurde in Japan bisher kaum ernsthaft gerungen. Die Originalfassung der vorliegenden Publikation richtete sich vor allem an Bewohner vom Abriss bedrohter Wohnsiedlungen in Japan. Bei der vorliegenden englisch-deutschen Veröffentlichung, zu der 20 japanische Experten aus den Bereichen Architektur und Städtebau beitrugen, wurde „das Fachpublikum mehr ins Auge gefasst“ (10).

Die Autoren, Repräsentanten der „Forschungsgruppe Wohnkomplex-Sanierung“ (*Danchi Saisei Kenkyūkai*), hinterfragen die in Japan bei Siedlungserneuerungen typische Flächen- oder Kahlschlagsanierung. Sie finden es im Sinne der Nachhaltigkeit unverantwortlich, dass Wohnhäuser in Japan eine durchschnittliche Lebensdauer von nur 25 bis 30 Jahren haben, nach dieser Zeitspanne gewöhnlich abgerissen und durch neue ersetzt werden, was bedeutet, dass in 50 bis 60 Jahren statistisch jedes Wohnhaus zweimal neu errichtet wird. Gründe dafür sind 1. die im Laufe der Jahre zu gering gewordene Größe der Wohnungen, 2. die Verschlechterung der Wohnqualität, d. h. insbesondere die Erneuerung der haustechnischen Anlagen sowie 3. eine höhere Ausnutzung des Grundstücksfläche.

Die japanische Forschungsgruppe hat sich im westlichen Ausland nach Alternativen zum Modell Abriss und Neubau umgesehen und vor allem das Konzept „Offenes Bauen“ als Anregung mit nach Hause genommen: Flexibilität des Bauens und Öffnung des Planungsprozesses für die Bewohner unter Berücksichtigung dreier Ebenen: 1. Einbau-Ebene (Bodenbelag, Oberfläche von Wänden und Decken, Küche, Toilette, Badausstattung in den Wohnungen), 2. Träger-Ebene (Tragwerksstruktur des Gebäudes) und 3. urbanes Umfeld (Lage, Dimension und Funktion von Straßen, Höhe der Gebäude, Parkanlagen, etc.). Fast die Hälfte des Buches nehmen elf Fallstudien vor allem aus Europa (darunter vier aus den neuen Bundesländern) ein. Anschließend werden japanische Besonderheiten sowie Lösungsansätze für Japan diskutiert.

In Japan sind von den derzeit etwa 50 Millionen „Wohnhäusern“ (78, gemeint sind offensichtlich „Wohnungen“) niedrig geschätzt 160 Prozent, also ca. 80 Millionen, im letzten halben Jahrhundert abgerissen und verschrottet worden. Diese Bilanz macht zunächst einmal *ökologisch* nachdenklich: Je Holzhausbau fallen 70 bis 80 Tonnen Bauschutt an; unter Einbeziehung von Mehrfamilienhäusern aus Stahlbeton mindestens fünf bis sechs Milliarden Tonnen – zum Teil schwer entsorgbarer – Bauschrott. Auch *ökonomisch* geht die Rechnung nicht auf: Die Erhaltung durch Sanierung kostet pro Wohneinheit viel weniger (12 Mio. Yen = ca. 106.000 €) als Abriss- und Neubaumaßnahmen (20 Mio. Yen = ca. 170.000 €). Als Alternative wird für Japan eine dauerhafte Gebäudekonstruktion im Sinne des Konzepts Offenes Bauen gesehen. Darüber sowie über die Zukunft der Sanierung von Siedlungen in Japan wird im Schlusskapitel am Beispiel von fünf Fallstudien berichtet. Gefordert werden unter anderem neue Gesetze zur Subventionierung nicht nur von Abriss- und Neubauprojekten, sondern auch von Sanierungsprojekten im Sinne des Offenen Bauens.

Entscheidendes Kriterium hinsichtlich der Fragestellung Abriss und Neubau *oder* Sanierung ist die *Rentabilität*. Das Ergebnis der Kosten-Nutzen-Analyse hängt stark vom ungenutzten Bauvolumen auf dem Grundstück ab. Aus diesem Blickwinkel bieten Abriss und Neubau Vorteile, da sie die Ausnutzung höherer Bauvolumina ermöglichen. Dies erscheint um so plausibler, so folgert der Rezensent, als gerade ältere Wohnsiedlungen der 1950er und 1960er Jahre, die damals am Stadtrand entstanden, heute eine relativ zentrale Lage einnehmen; d. h. diese können stadtplanerisch durch intensivere Flächennutzung aufgewertet werden, was durch Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahl zu größeren Renditen führt. Die Autoren sind jedoch zu Recht davon überzeugt, dass die Bevölkerungszahl in Japan abnimmt und langfristig ein hoher Überschuss an Wohnraum, also Leerstand zu erwarten ist. Unter diesem Aspekt der Rentabilität ist die Sanierung von Wohnsiedlungen dem Abriss und Neubau vorzuziehen. Der *ökologische* Vorteil einer Sanierung liegt nicht nur in den wesentlich geringeren Bauschrottmengen. Durch die unvollständige Ausschöpfung des Grundstück-Bauvolumens, also den Erhalt offener Flächen (horizontal und vertikal), würde das Wohnumfeld eine qualitative Aufwertung erfahren. Dies könnte wiederum *ökonomisch* vorteilhaft sein. Allerdings gilt für die jüngeren Wohnsiedlungen, die nach Abriss neu errichtet worden sind, dass die Nutzung des Grundstücks bereits fast vollständig ausgeschöpft ist, also keine zusätzlichen Flächen durch Abriss und Neubau geschaffen werden können (154).

Wie soll in Japan mit veralteten Wohnungsbeständen, von denen sechs Millionen Menschen betroffen sind, umgegangen werden? Nach Ansicht der Herausgeber kann dies nicht mehr nach der herkömmlichen *scrap and*

*build* [Abriss und Neubau] – Methode geschehen. Ihr Resultat wäre die Verdrängung der ortsansässigen Bevölkerung. Dem ist zuzustimmen. Allerdings vermisst der Rezensent bei dieser Diskussion die Berücksichtigung eines in Japan zentralen Problems: die permanent drohende Gefahr durch Erdbeben. Diesbezüglich erscheint die Sanierung veralteter Bestände gegenüber Abriss und erdbeben-resistente(re)r Neubauten in einem anderen Licht.

Im Spannungsfeld zwischen Flächen- und Objektsanierung bringt die vorliegende Publikation Anregungen vor allem für Betroffene und Experten in Japan. Für den westlichen Leser bietet sie aufschlussreiche Informationen über Japan und das, was japanische Fachleute hierzulande interessiert und was sie als Anregung mit nach Hause genommen haben. Leider ist der Text vorwiegend deskriptiv, teils redundant, anstrengend, bisweilen unverständlich. Letzteres liegt an den schludrigen Übersetzungen (im Deutschen und im Englischen), die man mitunter nur mit Humor ertragen kann: „Kahlschlagsanierung“ als „deforestation“ (46).