

Wo bleibt die Qualität in der Neubaudebatte?!



Ricarda Pätzold
Foto: Annette Koroll

Fordert der Zeitdruck erste Opfer?

Die deutschen Großstädte stehen unter Wachstumsdruck: So sollen in Berlin in den kommenden zehn Jahren jährlich ca. 10 000 Wohnungen entstehen, in Hamburg 6 000 und in Stuttgart 1 800. Die weitere bauliche Verdichtung der Städte in Folge der sprunghaften Entwicklungsdynamik führt bereits zu Klagen über zunehmenden „Dichtestress“. Im Zentrum vieler städtischer Strategien steht die Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums und damit das Ziel einer ausgegogenen, sozial gerechten Stadtentwicklung.

Ein Zeitreisender, der die letzten Jahre übersprungen hätte, würde sich erstaunt die Augen reiben und fragen:

„Die Städte galten doch als gebaut – oder doch nicht?“

Angesichts des demographischen Wandels und der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung spielten in den vergangenen Jahren die Wohnungsmärkte in der allgemeinen Wahrnehmung nur noch eine untergeordnete Rolle. Nach der Akzeptanz der Notwendigkeit des Wohnungsrückbaus in großen Dimensionen – der einen Paradigmenwechsel in der Stadtentwicklung darstellte – erschien es plausibel, dass die über Jahrzehnte bestimmenden quantitativen Herausforderungen als weitgehend gemeistert galten. Ausnahmen bildeten wirtschaftlich stark prosperierende Städte, die sich diesem Trend als Inseln anhaltender Wohnungsknappheit widersetzten. Mit Blick auf die ausgeglichenen Wohnungsmärkte schien ebenso das Zeitalter der Wohnungspolitik vorbei zu sein. In vielen Städten führte der Perspektivwechsel dazu, dass die zuständigen Verwaltungsressorts umstrukturiert bzw. Wohnungsämter in ihrer Ausstattung reduziert oder auch aufgelöst wurden.

Mit der sukzessiven Entspannung der Wohnungsmärkte öffneten sich aber auch Möglichkeitsräume (vgl. Häußermann/Siebel 1987) und so wurde ab 2005 – zuerst punktuell und mit vielen Ungewissheiten versehen – die Renaissance der Innenstadt beschrieben (Brühl et al. 2005). Aus der „Beschwörung“ ist mittlerweile ein stabiler Trend geworden. Dieser wird vor allem durch

steigende Zahlen von Studierenden, durch Familien, die nicht mehr ins Umland abwandern, und durch Senioren getragen. All diese Gruppen haben die Vorteile des urbanen Lebens wiederentdeckt: kurze Wege, Nutzungsmischung, Kontaktdichte. Zudem führen die schrumpfenden Haushaltsgrößen zu einem höheren Wohnflächenverbrauch pro Person. Insgesamt löste dies wiederum einen anhaltenden Nachfragedruck auf die Wohnungsmärkte aus, auf den die Angebotsseite nur sehr verzögert reagiert.

Die Rückkehr des Neubaus

Marktprozesse allein führten in den Städten vor allem zum Bau von hochpreisigem Wohnraum. Vielerorts wurden auch Flächen für innerstädtische Einfamilienhäuser – Townhouses – ausgewiesen, um in der Konkurrenz mit dem Umland bestehen zu können. Unter den seit 2001 neu errichteten Gebäuden war der Anteil der Mehrfamilienhäuser sehr gering (siehe Abbildung Baufertigstellungen in Deutschland). In den dynamischen Ballungsräumen droht mittlerweile durch den Mangel an preiswerten Mietwohnungen eine deutliche Verschärfung der sozialräumlichen Segregation. Darüber hinaus wird diskutiert, wann und inwiefern der Wohnungsmarkt zum limitierenden Faktor für die Stadtentwicklung insgesamt werden kann, etwa wenn potenzielle Zuwanderer keinen Wohnraum mehr finden. Auf jeden Fall würde eine neue entfachte Suburbanisierungswelle die Nachhaltigkeits- und Umweltziele wie das 30-ha-Ziel des Flächensparens konterkarieren.

Folgerichtig lautet die Aufgabe der Wohnungspolitik in Bund, Ländern und Kommunen, in Regionen mit großen Nachfrageüberhängen die Neubautätigkeit zu steigern. Und so kamen die Mengenziele zu bauender Wohnungen wieder auf die städtische Agenda. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob man sich in Zeiten der Ruhe nicht hätte besser auf diese Anforderung vorbereiten können. Doch das „Denken auf Vorrat“ bleibt ein faszinierender Gedanke, der sich bedauerlicherweise immer wieder als nicht praktikabel erweist. Die Vielfalt möglicher Zukunftsszenarien kann aufgrund begrenzter Ressourcen kaum strategisch-planerisch vorgedacht werden.

Was darf wie lange dauern?

Ohne dieses planerische „Ideen-Polster“ besteht jedoch die Gefahr des Rückfalls in etablierte, vermeintlich überkommene Denk- und daraus folgende Siedlungsmuster. Große Bauflächen unter der Ägide weniger Bauherren versprechen bessere Ergebnisse als die kleinteilige Innenentwicklung. Unter Zeitdruck wird die Debatte oft auf die Umsetzungsgeschwindigkeit und den Kostenrahmen reduziert. Zu anspruchsvoll und aufwändig – hinsichtlich materieller und zeitlicher Ressourcen – erscheint die Auseinandersetzung mit differenzierten Qualitätsansprüchen (z.B. Bauherrenvielfalt, Wettbewerbe).

„Quantität beim Bau bedeutet nicht automatisch Qualität, sondern oft das Gegenteil: Wenn in Boomzeiten die Käufer oder Mieter Schlange stehen, dann drohen Pfusch und hektische Billig-Produktion“ (Ettinger-Brinckmann 2014). Doch nicht nur mit Blick auf den Produktionsprozess ist die Harmonie von Qualität und Quantität ein hohes Ziel: Ginge es um den Aufbau von temporären Bauten, wären Korrekturen relativ problemlos vorzunehmen. Alle heute errichteten Wohngebäude und Wohnquartiere werden die Städte jedoch die kommenden Jahrzehnte mit prägen. Vergleiche zum ungleich höheren Wiederaufbautempo nach dem 2. Weltkrieg sind zudem eher rhetorischer Natur, denn Wohnungsnot und Wohnungsknappheit sollten nicht ohne Not vermengt werden. Was aber ist angesichts der Langlebigkeit von Gebäuden ein akzeptables Verhältnis von Planungszeit und Nutzungsdauer? Welche Folgekosten könnten vermieden werden, zöge man beispielsweise die Erfahrungen mit den andauernden Erneuerungsprozessen der in den 1970er-Jahren gebauten Großsiedlungen heran?

Geld, Zeit und Mut braucht es

Vor allem niedrige Herstellungskosten sollen für niedrige Mieten sorgen, doch wirkliche Einsparmöglichkeiten liegen in der Wohnfläche brach: Vor fünfzig Jahren beanspruchte eine Person im Durchschnitt 25 Quadratmeter Wohnfläche, heute sind es bereits mehr als 40, Tendenz steigend! Der wachsende Wohnflächenkonsum vernichtet die mühsam errungenen Einsparungen an Heizenergie. Das Ziel des Flächensparens wird schnell als Beschneidung persönlicher Freiheitsrechte aufgefasst, war doch der Zuwachs an Wohnfläche, das Überwinden beengter Wohnverhältnisse ein Grundanspruch der Moderne. Ein Umdenken ist notwendig: Was ist der Luxus der Flächenverfügbarkeit dem Einzel-

nen wert und welches Wohnmodell könnte das des 21. Jahrhunderts werden?

Viele der zeitgenössischen Stadtdiskurse (vgl. BDA 2014; Bundesstiftung Baukultur 2014; Maak 2014) zeigen zudem deutlich, dass es um weit mehr geht als um die reine Wohnungsversorgung, denn in den zurückliegenden zwei Jahrzehnten sind diverse Eigenschaften der Städte neu entdeckt, gestärkt oder erfunden wurden. Dementsprechend hoch sind die Ansprüche an den Lebensraum Stadt gesteckt:

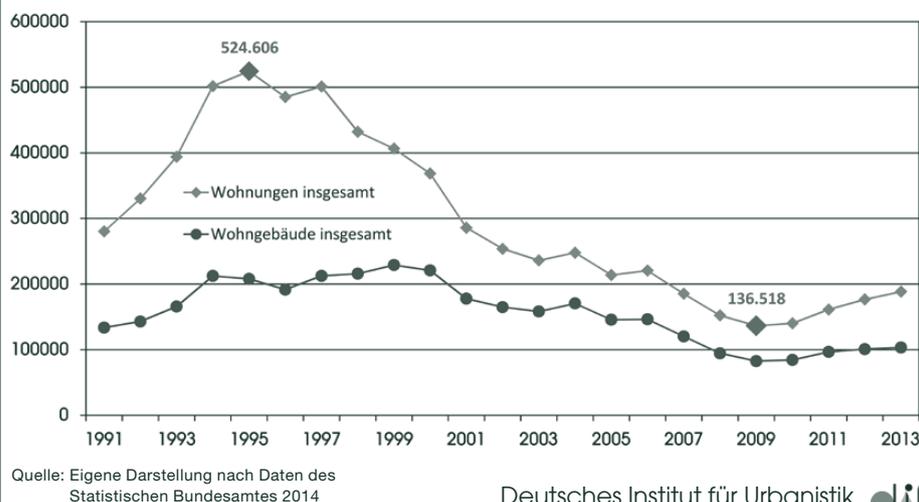
- Leben und Arbeiten sollen vereinbar sein (Funktionsmischung),
- der gesellschaftliche Zusammenhalt soll im Quartier gestärkt werden (soziale Vielfalt),
- Anpassungs- und Aneignungsprozesse sollen möglich sein (flexible Raumprogramme) und
- die Stadt soll städtisch sein, indem sie eine hohe Erlebnisdichte (Erdgeschoßzonen, Freiräume) ermöglicht.

Wie aber kann die Vielfalt und Robustheit der neuen Quartiere und der Stadt als Ganzes gesteigert werden? Garanten sind gewiss nicht überlange Planungsprozesse oder ausufernde Diskussionen. Freiräume müssen vielmehr für den Mut zu neuem Denken, zu Phasen des Probierens und ggf. Verwerfens geschaffen werden – auch für „leichte“ Gedanken, die nicht unbedingt im Takt des Massenwohnungsbaus entwickelt werden können.

Quellen und Tipps zum Weiterlesen:

- BDA – Bund Deutscher Architekten BDA, Landesverband Berlin e. V. (Hrsg.) (2014): Qualität und Quantität – Wohnungsbau mit Zukunft. Sechs Positionen zum Wohnungsbau in Berlin, Berlin.
- Brühl, Hasso, Claus-Peter Echter, Franciska Frölich von Bodelschwingh und Gregor Jekel (2005): Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance? Berlin (Difu-Beiträge zur Stadtforschung, Bd.41).
- Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.) (2014): Baukulturbericht. Gebaute Lebensräume der Zukunft – Fokus Stadt 2014/15, Berlin.
- Ettinger-Brinckmann, Barbara (2014): Es ist viel zu tun! Deutsches Architektenblatt (29. August 2014), Nr. 9 <http://bit.ly/1qQfdUJ>
- Häußermann, Hartmut, und Walter Siebel (1987): Neue Urbanität, Frankfurt a.M.
- Jekel, Gregor, Franciska Frölich von Bodelschwingh, Hasso Brühl und Claus-Peter Echter (2010): Stadtpolitik und das neue Wohnen in der Innenstadt, Berlin (Edition Difu, Bd.8).
- Maak, Niklas (2014): Wohnkomplex: Warum wir andere Häuser brauchen, München.
- Ring, Kristin und SenStadtUm (Hrsg.) (2013): Selfmade City, Berlin.

Baufertigstellungen in Deutschland (1991-2013)



Deutsches Institut für Urbanistik

