

polis

— URBAN DEVELOPMENT

TRENDS

Heute schon an morgen denken

EINE FRAGE DER WAHRNEHMUNG Wie Erkenntnisse aus der Architekturpsychologie unsere gebaute Umwelt positiv beeinflussen *Interview mit Prof. Dr. Riklef Rambow*
■ DAS QUARTIER ALS ANKER DER MOBILITÄT 10 Grundpfeiler zukunftsweisender Mobilitätskonzepte ■ GEDANKENWELTEN IM URBANEN RAUM Psychotherapie auf der Straße ■ DIE STADT GEHÖRT UNS ALLEN Bezahlbarer Wohnraum ist keine Utopie *Interview mit Prof. Dr. Lamia Messari-Becker* ■ EIN RAUM VOLLER POTENZIALE In B- und C-Städten Zukunft entwickeln - Beispiel Ruhrgebiet ■ ALTER, WIR MACHEN DAS ZUSAMMEN Stadtentwicklung braucht Impulse von „unten“ ■ BAUHAUS

04 / 2018 25. Jahrgang € 12 ISSN 0938-3689



04

9 770938 368006



DIE STADT GEHÖRT UNS ALLEN

**BEZAHLBARER WOHNRAUM
IST KEINE UTOPIE**

”

„Eine Stadt gehört nicht einzelnen Akteuren, weder den Investoren, noch der Politik, noch den Bürgern alleine. Alle müssen gemeinsam Verantwortung dafür tragen, die Stadt lebenswert und sozial stabil zu gestalten.“

Im Gespräch mit Dr. Lamia Messari-Becker, Professorin für Gebäudetechnologie und Bauphysik an der Universität Siegen

—
Susanne Peick

Deutsche Metropolen stehen vor der Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Ein Blick in die Innenstädte zeigt jedoch zunehmend exklusivere Wohnquartiere, die sich nur ein Bruchteil der Bevölkerung leisten kann. Wie bewerten Sie diese Entwicklung?

LAMIA MESSARI-BECKER: Als eine höchst problematische Fehlentwicklung, die den gesellschaftlichen Zusammenhalt bedroht. Die Politik hat sich über Jahre hinweg aus dem Wohnungsbau zurückgezogen, die Kommunen haben immer weniger in Eigenregie gebaut und diesen Markt anderen Akteuren überlassen. Die Quittung haben wir heute. Wohnraum ist so rar, dass die Endpreise durch die Decke schießen. Es gibt besonders in den Ballungszentren kaum bezahlbare Wohnungen, auch nicht für Haushalte mit mittlerem Einkommen. Und es gibt Wohngebiete, die nur eine bestimmte soziale Lage widerspiegeln. Menschen können sich die eigene Stadt nicht mehr leisten. Die Politik muss deshalb nach der Maxime handeln, dass jeder im wohlhabenden Deutschland Platz zum Wohnen finden und bezahlen können muss.

Wie kann vermieden werden, dass attraktive Innenstadtlagen zu „urbanen Räumen für den großen Geldbeutel“ werden? Ist es nicht an der Zeit, dass die Politik handelt?

LAMIA MESSARI-BECKER: Absolut. Mit dem letzten Wohngipfel könnte eine Zündstufe gelingen. Die Politik muss den Wohnungsmarkt steuern und hier klare Vorgaben zur sozialen Mischung formulieren, etwa über Vorgabe einer Mindestanzahl von bezahlbaren Wohnungen oder eine längere Preisbindung. Die Weiterentwicklung der Mietbremse und des Mietspiegels können helfen, aber das alleine wird das Problem nicht lösen. Fehlentwicklungen lassen sich meines Erachtens nur durch das Zurückgewinnen von Gestaltungsmacht korrigieren. Kommunen sollten ein bestimmtes Wohnraumvolumen in städtischen

Gesellschaften halten und ihre Bodenpolitik anpassen, etwa bei der Grundstückvergabe. Sie müssen wieder an Boden gewinnen, wörtlich genommen.

Kommunen müssen einerseits genügend Wohnraum zur Verfügung stellen, sind andererseits auch auf Projektentwickler angewiesen, die die zur Verfügung stehenden Flächen als attraktiv genug für eine Entwicklung bewerten. Wie kann die Realisierung sozial geförderten Wohnungsbaus für kapitalorientierte Projektentwickler attraktiver gestaltet werden?

LAMIA MESSARI-BECKER: Diese Abhängigkeit muss man aufbrechen. Die Leipzig-Charta mahnt ein integratives Verständnis der Stadt als Gebilde an. Eine Stadt gehört nicht einzelnen Akteuren, weder den Investoren, noch der Politik, noch den Bürgern alleine. Alle müssen gemeinsam Verantwortung dafür tragen, die Stadt lebenswert und sozial stabil zu gestalten. Was die politische Seite angeht, rächt sich heute der jahrelang sukzessiv betriebene Abbau von Bauverwaltungen. Heute ist man vielerorts auf Expertise von außen angewiesen, insbesondere bei der Projektentwicklung. Wir müssen also einerseits die Bauverwaltungen stärken und andererseits eine Vergabekultur etablieren, die viele Anbieter einbezieht, private Entwickler wie auch sozialorientierte, kirchliche und genossenschaftliche Träger. Wenn Unternehmen des sozialen Wohnungsbaus sich die Grundstückspreise nicht leisten können, können sie von vorne herein nicht mitspielen; hier stimmt etwas nicht. Wir müssen den Wohnungsbau diversifizieren. Natürlich ist die Infrastruktur, also Schulen, ÖPNV etc. wichtig, um diese Gebiete für alle attraktiv zu gestalten und nicht nur für „Interessenten“ auf Investorenmehrheit. Das bleibt eine originäre Aufgabe der Kommunen. Aber inzwischen kooperieren städtische Wohnungsbauunternehmen mit den Kommunen und beteiligen sich etwa am Bau von KiTas oder

Versorgungseinrichtungen. Es entstehen also neue Geschäftsmodelle. Ob sie langfristig sinnvoll sind, ist abzuwarten.

Projektentwickler beklagen oftmals, dass sich Überregulierungen und der Modernisierungstau negativ auf die Realisierung kostengünstigen Wohnraums auswirken. Tatsache oder Ausrede?

LAMIA MESSARI-BECKER: Nüchtern betrachtet ist es beides. Wir haben im internationalen Vergleich sicher eine Menge an Verordnungen und Richtlinien einzuhalten. Tatsache ist, unser Baurecht ist inzwischen überfrachtet und 16 Länderbauordnungen müssen wirklich nicht sein. Nehmen Sie zum Beispiel den Brandschutz. Die Auflagen sind in Berlin und Frankfurt völlig unterschiedlich. Ein Irrsinn, der Geld und Zeit kostet. Dabei geht es ja um das gleiche Ziel, nämlich Schutz von Leben und Gütern. Gleichzeitig ist das heutige Baurecht nicht in der Lage, neue Impulse, etwa der Energiewende oder einer modernen Mobilität abzubilden. Insofern ist eine Revision angesagt. Das tun andere Länder auch, etwa Holland. Aber die aktuellen Wohnpreise in den Ballungszentren sind auch damit nicht erklärbar. Es sind Preise, die man verlangt und auch bekommt, weil Wohnraum in diesen Zeiten rar ist.

Hohe Standards lassen die Baupreise nach oben klettern.

LAMIA MESSARI-BECKER: Die Wahrheit ist wohl auch, es sind Standards für gewisse Qualitäten, auf die niemand verzichten will, etwa Barrierefreiheit, Schall- und Wärmeschutz, Energieeinsparung usw. – und das ist gut so. Wir sollten also die Reformen klug dazu nutzen, diese und andere Qualitäten mit weniger Aufwand und weniger Übertechnisierung zu realisieren. „Weniger ist mehr“ ist hier eine Tugend, die Investoren und Verbrauchern gleichermaßen nutzen kann. Aber nochmal, zwischen den tatsächlichen Baupreisen und den Endabnahmepreisen klafft für mich eine Welt.

Können neben der Modifikation rechtlicher Rahmenbedingungen auch neue digitale Mittel helfen, den Herausforderungen zu begegnen?

LAMIA MESSARI-BECKER: Wir haben seit Jahren einen starken Individualisierungstrend im Wohnungsbau. Klar ist: Wir sollten nicht bei jeder Planung das Rad neu erfinden. Vieles lässt sich standardisieren und vorfertigen, ohne auf architektonische Qualität zu verzichten. Diese Qualität ist für die Akzeptanz sehr wichtig. Denken wir an die Fertigteilhäuser der 90 Jahre. Diese Häuser hatten ästhetisch gesehen eine relativ kurze Halbwertszeit und – zurecht – kaum Akzeptanz. Man hatte es versäumt, Architekten einzubinden. Die aktuelle Initiative des Bundes und der Bauwirtschaft zum sog. Seriellen Bauen muss sich aber erst bewähren, etwa in Sachen städtebauliche Integration und Qualität. Eine weitere Entwicklung ist digitales Planen, sog. Building Information Modeling BIM, das hierzulande noch in den Kinderschuhen steckt. Hierdurch sehe ich noch keine belastbaren Kosteneinsparungen im Wohnungsbau. Durch BIM lässt sich effizienter planen, Kollisionen im Bau vermeiden und Gebäude gut dokumentieren. Der digitale Bauantrag, wie der Wohngipfel vorschlägt, entlastet durch weniger Papier und eventuell schnellere Prüfabläufe – mehr nicht. Digitalisiertes Bauen ist davon weit entfernt.

Brauchen wir Häuser aus dem 3D-Drucker?

LAMIA MESSARI-BECKER: Das oder roboterunterstütztes Bauen. Häuser aus dem 3D-Drucker werden kommen, aber im Markt nur dann bestehen, wenn sie nicht teuer sind und sich alternativen Methoden und Materialien gegenüber durchsetzen. Abgesehen davon ist es ein langer und spannender Weg, bis die entsprechende Architektur entwickelt und akzeptiert wird. Ich halte es für denkbar, dass diese Entwicklung von außen beschleunigt wird, etwa durch den Bedarf in Asien.

Kann man denn im Planungswesen mehr Effizienz erreichen?

LAMIA MESSARI-BECKER: Ja und zwar ohne auf Qualität zu verzichten. Ein Beispiel: Hier in Deutschland nehmen wir nach der Genehmigungsplanung eine umfassende Ausführungsplanung vor. Nach einer Ausschreibung werden die Bauarbeiten vergeben. Die beauftragten Firmen kommen dann mit neuen Vorschlägen, wie sie die Planung nun noch kosteneffizienter realisieren können. Viele Details werden neu überdacht, neu geplant. Diese Schleife ist inzwischen Standard. Geht das besser? Ja. In Frankreich erfolgt die Ausschreibung direkt nach der Genehmigungsplanung, aber unter Ausarbeitung von Leitdetails für die Ausführung.

Die Honorare der Ausführungsplanung sind aber nicht unerheblich.

LAMIA MESSARI-BECKER: Ja, das schon. Dass aber Architekten und Ingenieure in Frankreich finanziell benachteiligt wären, ist mir nicht bekannt. Die Baufirmen in Frankreich beauftragen natürlich auch Architekten und Ingenieure, die sie unterstützen. An Verdienst geht also nicht wirklich was verloren bzw. es ist eine andere Wertschöpfungskette. Man kann aber die Kapazitäten effizienter einsetzen. Es fehlen uns ja Fachkräfte, um die Bauaufgaben auch nur annähernd stemmen zu können.

Wohnen in der Stadt bleibt attraktiv – das Thema „Nachverdichtung“ wird viel diskutiert. Wie stehen Sie dem Thema gegenüber?

LAMIA MESSARI-BECKER: Das Thema ist emotional sehr aufgeladen. Nachverdichtung klingt nach physikalischer Dichte, nach Gewinnmaximierung, einfach negativ. Nachverdichtung kann unterschiedliche Formen haben. Mäßige Aufstockungen werden eher akzeptiert. Horizontale Nachverdichtungen sind, selbst bei Erfüllung aller Qualitäten, schwieriger zu vermitteln. Nüchtern betrachtet muss Bauen umweltbezogene Kriterien erfüllen, bei einer Nachverdichtung auch. Hier sind insbesondere die Einbindung des Stadtklimas und der Erhalt von Freiräumen wichtig. Nachverdichtung eines Quartiers darf insbesondere die Bewohner nicht vertreiben. Bauprojekte ändern natürlich auch die Umgebung. Manchmal sind aber Veränderungen nötig, etwa in sozial schwierigen Quartieren. Viele Städte verfügen ohnehin kaum über Potentiale der Nachverdichtung. Hier wird man Außenentwicklung betreiben müssen, wenn man die Wohnraumnachfrage weiter bedienen will – da bin ich Realistin. Allerdings müssen solche Außenentwicklungen städtebaulich, infrastrukturell und auch ressourcentechnisch gut überlegt sein. Schließlich müssen wir auch die Kluft zwischen Stadt und Land abbauen.

Können Sie den Widerstand gegen „Nachverdichtung“ nachvollziehen?

LAMIA MESSARI-BECKER: Ja, denn sie können gründlich schiefgehen. Etliche Projekte, die „Quartiersaufwertung“ im Titel

tragen, endeten als Fiasko. Neue Standards ziehen ein und die Quartiere werden durch neue Wohnungen, mehr Grün usw. nicht selten zu teuer für ihre eigenen Bewohner. Das ist unerträglich. Ich wünsche mir eine Politik, die das verhindert. Eine Baupolitik, die Bürger aus ihren eigenen Stadtteilen verdrängt, ist nicht haltbar. Andererseits baut sich gegen gefühlt jedes Bauprojekt Widerstand auf. Es gilt daher, Vertrauen durch Verantwortung wiederzugewinnen. Ich denke, dass Bauherrn und Planer heute viel mehr kommunizieren und vermitteln müssen.

Darüber hinaus haben Sie kürzlich in der FAZ kritisiert, dass Innenstädte zu wenig Grün haben.

LAMIA MESSARI-BECKER: Nicht alle, aber einige. Zu viel Versiegelung behindert nicht nur eine natürliche Kühlung. Grünflächen stehen ja auch für Erholung, für Kommunikation, für Begegnung der Menschen untereinander und mit der Natur. Ich halte aber nichts davon, die Stadtplanung deshalb einseitig zu interpretieren oder gar neu zu definieren, sonst produzieren wir mit Sicherheit andere Fehlentwicklungen. Mal heißt es sozialgerechte, mal klimaresiliente, mobilitätsgerechte bis hin zu umweltgerechte und gesundheitsfördernde Stadtplanung, auch wenn sich hier manches ergänzt. Eine gute Stadtplanung und -entwicklung muss viele Interessen und Aspekte zusammenbringen. Einzelne Aspekte dürfen nicht dominieren, weder Vorgaben zu Grünflächen noch zu Parkplätzen. Das steht schlicht dem integralen Ansatz der Stadtplanung entgegen. Wir können also korrigieren: vor Ort, integral, in Abwägung, mit den Menschen und mit kühlem Kopf.

In den Randlagen mancher Metropolen existieren neue Quartiere mit bezahlbarem Wohnraum. Hier finden sich jedoch weder Angebote für den täglichen Bedarf noch Freizeit- oder gastronomische Angebote. Laufen diese Wohnquartiere nicht Gefahr zu isolierten „Wohnenklaven“ zu werden?

LAMIA MESSARI-BECKER: Hier sehe ich in der Tat die Kommunen in der Pflicht. Einige Städte bauen nur noch da, wo beispielsweise Mobilitätsangebote vorhanden oder erschließbar sind. Es geht beim Wohnen immer auch um das Umfeld. Eine gute Infrastruktur ist also unabdingbar und bedeutet für die Kommunen hohe Investitionen. Wenn die Bundesregierung 1,5 Mio. Wohnungen bauen will, geht das nicht ohne Ko-Finanzierung der Infrastrukturausgaben. Das Bundesprogramm muss diese Ausgaben zumindest flankieren. Ansonsten schaffen wir, wie Sie richtig sehen, isolierte Wohngebiete, die sozial instabil werden können. Das kann niemand wollen.

Einige Unternehmen haben sich bewusst dazu entschlossen, sich in ländlichen Regionen anzusiedeln. Von der Schaffung neuer Arbeitsplätze profitieren auch die umliegenden Kommunen. Stimmt das „Umfeld“, wird auch eine eher ländliche Region attraktiv. Entwickelt sich hier ggf. ein neuer Trend?

LAMIA MESSARI-BECKER: Das wäre jedenfalls zu begrüßen. Die Frage ist ja auch, können wir die Wohnraumnachfrage in den Städten immer bedienen? Hat der Zuzug in die Städte nicht früher oder später ökologische, ökonomische und soziale Grenzen? Ich finde, das hat er. Gleichzeitig müssen wir die Kluft zwischen Stadt und Land abbauen. Sie nährt nämlich den Boden für den Abschied vieler Menschen vom Glauben an die Demokratie und für den Vertrauensverlust in den Staat, wenn der Eindruck entsteht, dass



Prof. Dr. Lamia Messari-Becker ist überzeugt: Gutes Wohnen ist nur in einem guten Umfeld möglich.

er seiner Vorsorgepflicht nicht nachkommt. Daher wäre eine neue Stadt/Land-Beziehung in der Tat gesellschaftlich wünschenswert. Um Wohnen auf dem Land attraktiver und logistisch machbarer zu gestalten, müssen, ähnlich dem städtischen Raum, Arbeitsplätze und Angebote für die Lebensführung wie Kitas, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten vorhanden sein. Wenn es Politik und Wirtschaft gelingt, Arbeitsplätze abseits der Ballungszentren zu schaffen, dann werden die wachsende Infrastruktur und der dort günstigere Wohnraum den ländlichen Raum attraktiver machen. Es ist eine raumplanerische Aufgabe, aber am Ende eine Frage der Arbeitsmarkts-, Wirtschafts- und Verkehrspolitik.

Was braucht ein Mensch zum „guten Leben/Wohnen“?

LAMIA MESSARI-BECKER: Was ein „gutes Leben“ ist, grenzt an eine Glaubensfrage. „Gutes Wohnen“ ist da einfacher. „Gutes Wohnen ist nur in einem guten Umfeld möglich“ – das ist für mich Leitbild. Es ist am Ende das Ergebnis von gut geplanten und ausgeführten Gebäuden, Außenräumen und allgemein auch Infrastruktur. Dazu gehören genügend Wohnfläche für die eigenen Bedürfnisse, gute Nachbarschaft, qualitätsvolle Außenanlagen und Freiflächen, gute Verkehrsanbindung, Angebote für Begegnungsräume, für Bildung und Kultur in der Nähe etc. Ich glaube, wenn das alles erfüllt ist, dann ist der Rest eine tief emotionale Frage. Wann kommt man gerne nach Hause? Menschen identifizieren sich nur dann mit ihrer gebauten Umwelt, wenn sie schön und liebenswert ist. Kluges Bauen und kluge Stadtentwicklung stiften also Identität.

Vielen Dank für dieses interessante Gespräch.

PROF. DR.-ING. LAMIA MESSARI-BECKER

ist Bauingenieurin, Stadtplanerin (IngkH) und Professorin für Gebäudetechnologie und Bauphysik an der Universität Siegen. Ihre Arbeitsgebiete umfassen Ressourceneffizienz und Nachhaltigkeit im Hoch- und Städtebau sowie kommunale Strategien für den Klimaschutz. Messari-Becker war Partnerin in einem international agierenden Planungsbüro und blickt auf 17-jährige internationale Bau- und Beratungsexpertise zurück. Messari-Becker ist unter anderem Mitglied im Fachbeirat der Internationalen Bauausstellung Thüringen (IBA) sowie Mitglied im Sachverständigenrat der Bundesregierung für Umweltfragen (SRU). Sie wurde in den SRU für die Themengebiete Bauingenieurwesen und nachhaltige Stadtentwicklung berufen.