

Preis-Wert-Wohnen

Quantität im Einklang mit Qualität

Bund Deutscher Architekten

BDA

Preis-Wert-Wohnen

Quantität im Einklang mit Qualität

Präambel

Die Schaffung von Wohnraum gehört aktuell zu den zentralen gesellschaftlichen Aufgaben. In den Ballungsräumen ist Wohnungspolitik aufgrund großer Nachfrage, knapper Flächen und rasanter Preissteigerungen das bestimmende Thema. Die Politik steht unter Druck, dennoch dürfen sich Quantität und Qualität im Wohnungsbau nicht ausschließen. Unsere Herausforderung ist es, ein am Bedarf orientiertes und ausgewogenes Verhältnis zwischen nachhaltigen Gebäuden sowie einer ausreichenden Zahl von Wohnungen dauerhaft zu sichern. Die Wohnraumversorgung muss mit einer strategischen Bodenvorratspolitik und stetigem Neubau, unabhängig von Zyklen der Immobilienwirtschaft, die Kernaufgabe einer kontinuierlichen Stadtentwicklung bilden.

In besonderer Weise erfahren wenige Schwarmstädte hohe Zuwanderung, der Wohnflächenverbrauch dort nimmt zu. Dagegen schrumpfen viele kleine Städte oder ländliche Räume weiter. Die Polarisierung zwischen peripheren Regionen und boomenden Städten wächst. Es ist entscheidend, Rahmenbedingungen zu schaffen, um günstige Wohnungen in guter Qualität errichten zu können. Bezahlbare Wohnungen sind nicht allein durch preiswertes Bauen zu realisieren und zu sichern. Als Architekten sehen wir uns in der Pflicht, auf die Folgen von übereilter Planung und rein kostenorientiertem Städtebau hinzuweisen. Architektur kann bei dieser gemeinschaftlichen Aufgabe nur einen begrenzten Beitrag leisten, vielmehr müssen die verschiedenen Disziplinen enger zusammenarbeiten, und die Politik ist gefragt, die Prozesse kreativ zu gestalten. Für einen zukunftsorientierten Wohnungsbau ergeben sich die folgenden Anforderungen.

Bodenfrage – Schlüssel zum qualitativen Städtebau

In den vergangenen Jahren zeigte sich in aller Deutlichkeit, dass die Verfügung über Boden die Schlüsselfrage der Stadtentwicklung ist. Die Kommunen müssen aus diesem Grund in die Lage versetzt werden, unabhängig von renditeorientierten Investoren über ihre Flächen zu entscheiden, denn die Attraktivität einiger Großstädte mündet in eine hohe Nachfrage und außerordentlich rasant steigende Preise. Die internationale Spekulation um Boden darf nicht dazu führen, dass der Bau von bezahlbaren Wohnungen wirtschaftlich nicht mehr darstellbar ist.

Was ist zu tun?

Den Kommunen stehen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung. Ein wirksames Instrument gegen steigende Bodenpreise ist die Vergabe von Erbbaurechten. Über Erbbaurechte können Bauvorhaben so vom Bodenpreis entkoppelt werden, dass auch Genossenschaften oder gemeinwohlorientierte Unternehmen in die Lage versetzt werden, Wohnungsbauprojekte umzusetzen. Außerdem sind Baugebote zwingend zu prüfen und lediglich in Ausnahmefällen auszusetzen, sodass nicht mit Boden spekuliert und den Kommunen Baufläche entzogen wird. Ebenso sind Bodenfonds zu etablieren, in denen Flächen eingelegt werden. Kommunen, aber auch Genossenschaften oder Stiftungen können entscheiden, unter welchen Bedingungen eine Bebauung erfolgen kann. Die Bodenfrage wird dadurch aus sozialer Perspektive betrachtet und wirkt Spekulation entgegen. Es ist wichtig, das Haushaltsrecht so anzupassen, dass Kommunen die Möglichkeit haben, eine aktive Bodenvorratspolitik zu betreiben. Der kurzfristigen Belastung durch den Erwerb von Boden steht ein langfristiger Gewinn gegenüber, der in bestehenden Haushaltsregeln nicht ausreichend berücksichtigt wird.

Wohnungsbau als zentraler Bestandteil des Städtebaus

Wohnungsbau ist wesentlicher Bestandteil und Ausgangspunkt einer integrierten Stadtentwicklung. Eine durchmischte Baustruktur im Quartier, zusammengesetzt aus Bestandsgebäuden und Neubau, bildet die Basis für heterogene Preissegmente, in denen Wohnungen und Gewerberäume zu mieten sind. Der Angebotsmix ist eine Grundvoraussetzung für soziale und funktionale Vielfalt. Diese lässt sich weiter flankieren, indem die Erdgeschosse in den zentralen Bereichen so gestaltet sind, dass sie sich der Nachbarschaft öffnen und zur Belebung beitragen.

Was ist zu tun?

Bei Wohnungsbauvorhaben ebenso wie bei Projekten der Nachverdichtung oder des Stadtumbaus sind Freiräume, soziale sowie technische Infrastruktureinrichtungen und Mobilität in einer integrierten Planung von Beginn an zu berücksichtigen. Damit lässt sich die Versorgung sowie die Erreichbarkeit gewährleisten, denn die Kapazitäten der Einrichtungen sind auf die Wohngebiete abgestimmt. Der Freiraum übernimmt im Wohngebiet eine besondere Funktion, da sich einerseits Möglichkeiten zur Regeneration bieten und andererseits grüne Inseln das lokale Klima positiv beeinflussen. Der Freiraum ist auch aus sozialen Gründen ins Verhältnis zur Belegungsdichte zu setzen, insbesondere in Vierteln mit einem höheren Anteil von benachteiligten Bevölkerungsgruppen hat er eine hohe Bedeutung.

Viele Projekte zeigen, dass die Vergabe von Bauflächen als Ergebnis von Konzeptverfahren zu besseren Quartieren führen als ein Verkauf zum Höchstpreis. In zahlreichen Fällen hat sich gezeigt, dass Genossenschaften attraktiven Neubau umgesetzt und damit zu einem gesellschaftlichen Mehrwert beigetragen haben. Für die Realisierung der Bebauung sind Wettbewerbsverfahren unbedingt zu empfehlen, denn erst die vielfältigen Perspektiven und verschiedenen Ideen führen zu optimalen Entwürfen auf den jeweiligen Grundstücken.

Es ist dringend notwendig, die Vergabe von Grundstücken vermehrt auf der Basis von Konzepten erfolgen zu lassen, wobei der Preis bereits vor den städtebaulichen Wettbewerben verbindlich festzulegen ist, um hier ebenfalls einer Spekulation vorzubeugen. Insgesamt sollen Wettbewerbe auch beim Wohnungsbau verstärkt zum Einsatz kommen. Darüber hinaus ist die technische und personelle Ausstattung der Planungsämter in den Städten, aber auch in kleineren Kommunen den anstehenden Aufgaben anzupassen.

Wohnungsbau zwischen Lebenszyklus und Pluralisierung

Die Ansprüche an eine Wohnung haben quantitative und qualitative Dimensionen. Diese ergeben sich sowohl aus veränderten Bedürfnissen im Lebenszyklus und durch – im Zuge pluraler Lebensstile – gesellschaftliche Milieus. Die Haushaltstypen differenzieren sich durch die demographische Entwicklung oder die globalen Verflechtungen immer weiter aus. Der Wohnflächenverbrauch und die Anforderungen an die Ausstattung variieren. Allein auf die Anzahl der benötigten Wohnungen zu schauen, greift zu kurz, denn daraus ergibt sich die Gefahr, am benötigten Bedarf vorbei zu bauen.

Was ist zu tun?

Wohnungsbau darf sich nicht nur an den gegenwärtig marktgängigen Segmenten orientieren. Unser Ziel muss es wieder sein, Neubauten so zu planen, dass sie Allgemeingültigkeit besitzen und damit den unterschiedlichsten Bedürfnissen einer sich wandelnden Gesellschaft gerecht werden. Bevölkerungs- oder Wohnungsmarktprognosen bieten hierbei Orientierung, wenn sie regelmäßig evaluiert werden.

Wohnungsbau in Serie – Typenbau ist unzureichend

Der Einsatz von seriellen Bauweisen ist differenziert zu betrachten und letztlich eine Frage der Maßstabsebene. In der Konstruktion von einzelnen Gebäudeteilen ist es lange üblich, industriell vorgefertigte Elemente zu verarbeiten. Die Vorab-Produktion ganzer Gebäude führt dagegen zu starren Entwürfen der Häuser und uniformen Wohnanlagen ohne gelungene städtebauliche Einbettung. Skaleneffekte sind erst ab einer sehr hohen Stückzahl zu erwarten, sodass Stadterweiterungen mit einer großen Anzahl standardisierter Gebäude erfolgen müssten. Die Erfahrungen mit seriellem Wohnungsbau der vergangenen Wachstumsphasen zeigen jedoch, dass Kosteneinsparungen durch Typenbauten selbst dann kaum zu erwarten sind. Dieser Ansatz steht dem Anspruch, im Zuge von Neubauprojekten nicht nur Wohnungen zu produzieren, sondern einen baukulturellen Mehrwert zu schaffen, entgegen. Eine gute Wohnung lässt sich nicht unabhängig von der Himmelsrichtung, Erschließung oder ohne Berücksichtigung der unmittelbaren Umgebung planen. Eine Typengenehmigung wird allenfalls eine marginale finanzielle Einsparung für Bauherren auf Kosten städtebaulicher Qualität bewirken. Die klimatische Entwicklung führt außerdem dazu, dass im Städtebau zunehmend Anpassungsmaßnahmen notwendig sind, um auf extreme Wetterphänomene (Starkregen, Hitzetage) zu reagieren.

Was ist zu tun?

Um Wohnqualität zu erzeugen, sind verortete Lösungen gefragt, für die serieller Wohnungsbau zu unflexibel ist. Die politisch verantwortlichen Akteure müssen Stadtentwicklung mit einem veränderten Verständnis betrachten und im Klimaschutz die Grundlage aller Planungen sehen. Vor diesem Hintergrund ist eine bessere Verzahnung der finanziellen Förderprogramme zur Wohnraum- und Städtebauförderung auf Landes- und Bundesebene zu gewährleisten.

Wohnungsbau – Stadtentwicklung und Mobilität

Aufgrund einer zunehmend pluralen und flexiblen Gesellschaft gewinnt Mobilität an Bedeutung. In erster Linie muss es darum gehen, integrierte Planungen unterschiedlicher Verkehrsmittel konsequent anzustreben. Lokale Hubs bieten die Gelegenheit, zwischen verschiedenen Verkehrsmitteln zu wechseln. Gleichzeitig können sie sich durch ihre Funktion als Knotenpunkte zu Orten der Begegnung im Quartier entwickeln. Damit zeichnen sich die neuen Konzepte nicht allein durch ein ökologisches Mobilitätsangebot aus, sondern übernehmen eine wichtige Rolle im öffentlichen Raum.

Ebenso sind verkehrsinfrastrukturelle Konzepte notwendig, um die Chancen der dezentralen Siedlungsstruktur in den Regionen nutzen zu können. Eine konsequente Raumplanung trägt zum Ausgleich von Disparitäten bei und strebt gleichwertige Lebensverhältnisse in vielen Landesteilen an, sodass attraktive Alternativen zu den Metropolen erhalten bleiben und Entlastungseffekte im Umland der Ballungsräume einsetzen.

Was ist zu tun?

Gleichwertige Lebensverhältnisse in den Regionen sind durch ein gutes Wohnungsangebot, verlässliche öffentliche Verkehrsanbindungen sowie eine lückenlose Verfügbarkeit der Daseinsvorsorge und digitaler Dienste zu gewährleisten. Die Bundes- und Landespolitik ist gefordert, eine digitale und verkehrstechnische Infrastruktur als Basis für zeitgemäßes Wohnen jenseits der Ballungsräume zu schaffen.

Epilog

Insbesondere durch die Pluralisierung der Wohnwünsche, die voranschreitende Digitalisierung und die vielfältigen Investoreninteressen müssen verstärkt Experimente in der Planung und Umsetzung möglich werden. Für Modellprojekte sind finanzielle Mittel vorzusehen, um neue Ansätze und Architekturen auch bei hohen Kosten erproben zu können.

Bezahlbarer Wohnraum ist von entscheidender Bedeutung für den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Dieser Wert muss bei Investitionsentscheidungen im Vordergrund stehen und nicht die kostengünstige Wohnung, daher sind Sozialbindungen dauerhaft zu sichern. Mit dieser Form der Bindungen besteht die Chance, dass Wohnungen im Bestand langfristig für breite Bevölkerungsschichten gesichert sind, was eine zentrale Voraussetzung für soziale Vielfalt im Quartier bedeutet.

Vor dem Hintergrund, dass günstige Wohnungen einen hohen sozialen Wert haben, dürfen sie der Gesellschaft Kosten verursachen. Bei Neubauprojekten ist deshalb unbedingt auf qualitativollen Städtebau zu drängen. Die Politik ist zudem gefordert, eine verständnisvolle Atmosphäre für ergänzenden Wohnungsbau oder Stadterweiterungen zu schaffen, um darauf aufbauend mit Bürgern zu sprechen und Vor- und Nachteile zu diskutieren. Zur Bewältigung dieser langfristigen und umfassenden Aufgaben ist es notwendig, die Kräfte verschiedener Disziplinen zu bündeln.

Herausgeber

Bund Deutscher Architekten BDA

Bundesgeschäftsstelle
Wilhelmine-Gemberg-Weg 6
10179 Berlin
Tel. 030. 27 87 99 0
Fax 030. 27 87 99 15
kontakt@bda-bund.de
www.bda-architekten.de

Berlin 2019