

Tagungsbericht

Neue Wohnungsfrage: Wohnbauen in Klein- und Mittelstädten (Nördlingen, 23. – 24. Mai 2019)

Am 23. – 24. Mai 2019 hat Forum Stadt – Netzwerk historischer Städte e.V. seine Internationale Städtetagung in Nördlingen veranstaltet. Die wunderschöne ehemalige Reichsstadt Nördlingen war idealer Tagungsort für etwa 130 Teilnehmer aus den Bereichen Stadtplanung, Architektur, Denkmalpflege, Kommunalpolitik, Wohnungswirtschaft und aus der interessierten Bürgerschaft. Die öffentliche Tagung wurde mit freundlicher Unterstützung durch das Bundesministerium des Innern für Bau und Heimat und das Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) durchgeführt. Ziel von „Forum Stadt“ war es, mit der Tagung zum „Wohnbauen in Klein- und Mittelstädten“ zu einem qualifizierten kommunalen Erfahrungsaustausch in den bislang eher vernachlässigten Räumen jenseits der Großstädte – Wohnstandort von mehr als zwei Dritteln der Gesamtbevölkerung – beizutragen.

Tatsächlich ist die neue Wohnungsfrage längst nicht mehr allein ein großstädtisches Thema. Der Immobilienmarkt boomt. Mieten und Kaufpreise explodieren. Die nahezu täglich in den Medien diskutierten Herausforderungen sind enorm und haben längst auch die kleineren Städte und den ländlichen Raum erreicht. Zugangsprobleme und Verdrängungsprozesse betreffen breite Teile der Bevölkerung und drohen über eklatante soziale Probleme für die unteren Einkommensgruppen hinaus mit der wachsenden Betroffenheit immer größerer Teile der Mittelschichten (qualifizierter Fachkräfte, Dienstleister etc.) auch zu ernsthaften ökonomischen Standortnachteilen für die Kommunen zu werden. Zugleich entwickeln sich die Problemlagen in wachsenden und schrumpfenden Regionen extrem unterschiedlich. Was tun?

Der Nördlinger Oberbürgermeister **Hermann Faul** und der Esslinger Oberbürgermeister **Jürgen Zieger** (zugleich Vorsitzender von Forum Stadt e.V.) unterstrichen in ihren Grußworten die herausragende Bedeutung, die inzwischen dem Wohnen zukomme. Nördlingen sei, so OB Faul, mit seiner städtischen Wohnungsgesellschaft und einer Vielzahl aktueller Wohnprojekte aber gut gerüstet. Vor allem in größeren Städten gebe es allerdings, so OB Zieger, häufig gravierende Probleme, in denen das Politikversagen und der Rückzug des Staates auf diesem Feld deutlich zum Ausdruck komme. Das Wohnen sei zu *der* sozialen Frage der Gegenwart schlechthin geworden. **Robert Kaltenbrunner** (Stellvertretende Leiter des BBSR) überbrachte in Personalunion die Grüße des BMI und des BBSR. Er freue sich über die Förderung der Tagung im Rahmen des Bundesprogramms „Zukunft Bau“, in der auch die wachsende Offenheit dieses Programms über bautechnische Fragen hinaus auf Fragen des Wohnungs- und Städtebaus zum Ausdruck komme. Hieran schloss er in Thesenform einige grundsätzliche Gedanken und Beobachtungen zum Wohnungsbau an, in deren Zentrum die Forderung stand, die Wohnungsfrage nicht auf Quantitätsdebatten zu verkürzen, sondern die qualitative Fortentwicklung des Wohnungsbaus mit im Blick zu behalten. Die Grußworte beschloss **Rainer Hilf**, Mitglied des Vorstands der Bayerischen

Architektenkammer, mit einem kurzen Überblick über die vielfältigen Aktivitäten der Kammer auf dem Feld des Tagungsthemas.

Die Vorträge der Referenten des ersten Tages (Moderation **Harald Bodenschatz**) führten in die Komplexität der Thematik ein, eine Komplexität, die einfache, gleichartige Standardlösungen ausschließt. Nicht zuletzt deshalb, weil Wohlstand und Lebenschancen vor Ort in Deutschland trotz Wirtschaftswachstum und hoher Beschäftigungszahlen je nach Lage höchst ungleich verteilt sind. Die Grundfragestellung – wie kann „bezahlbarer“, kostengünstiger und zugleich qualitativvoller, nutzergerechter Wohnungsbau verwirklicht werden – zog sich gleichwohl durch die gesamten Beiträge der Tagung.

Am Beginn des Vortrags des Architektur- und Stadtsoziologen **Tilman Harlander** (Universität Stuttgart) stand der Blick auf die Herausforderungen im Wohnen durch den demografischen Wandel (Migration, Veränderung der Haushaltsgrößen, Individualisierung, Alterung etc.) und auf die Ansätze, die auftretenden Widersprüche zwischen Bedarfsgerechtigkeit und Bezahlbarkeit aufzulösen. Nachhaltigem, zukunftsgerechtem Wohnbau müssten eine Reihe von „Essentials“ zugrunde liegen: soziale Vision, bezahlbarer Wohnraum, dichte, sozial und funktional gemischte Quartiere, Bestandsschutz und Schutz vor Verdrängung, klare Regeln für den privaten Wohnungsneubau, qualitätsvolle öffentliche Räume, aktive gemeinwohlorientierte Bodenpolitik und schließlich die Förderung neuer Bauträgertypen und Wohnformen. Der Rostocker Architekt und Städtebauer **Michael Bräuer**, u.a. Vorsitzender der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz, gab sodann in seinem Vortrag „Neues Wohnen in Klein- und Mittelstädten der östlichen Bundesländer“ einen Überblick über die bestehenden Problemlagen und Handlungsansätze. Bestandsschutz und Denkmalpflege spielten gegenüber Neubauvorhaben hier eine sehr viel größere Rolle. Der Vortrag „'Ready' – altersgerecht und kostengünstig wohnbauen“ des Münchner Architekten und Hochschullehrers **Thomas Jocher** stellte für den Neubau das von ihm und seiner Forschungsgruppe entwickelte, vielbeachtete kostensparende Modellkonzept „Ready“ vor. Dazu wird in einem dreistufigen Modell (ready/readyplus, already) zunächst ein altengerechter Mindeststandard (ready) festgelegt, auf den dann je nach Bedarf weitere Anpassungen in den Ausbaustufen erfolgen können. Die Karlsruher Architektin und Hochschullehrerin **Susanne Dürr** präsentierte in ihrem Vortrag „Wohnvielfalt – Neue Bauträgerformen und Wohnkonzepte“ wichtige Ergebnisse ihrer aktuellen Forschungen. An Beispielen aus der Schweiz und Deutschland zeigte sie, wie vor allem in neuen genossenschaftlichen Projekten innovative Antworten (etwa mit Clusterwohnungen oder „Hallenwohnen“) auf eine durch die Zunahme von Kleinhaushalten radikal veränderte Nachfrage entstehen.

Nach der Vorstellung der Preisträger des wissenschaftlichen Otto-Borst-Preises 2019 durch den Architekten und Sozialwissenschaftler **Johann Jessen** (Universität Stuttgart) folgte der Abendvortrag „Baukultur – gebaute Wohn- und Lebensräume jenseits der Großstädte“ durch **Reiner Nagel**, den Vorstandsvorsitzenden der Bundesstiftung Baukultur in Potsdam. Der Vortrag traf genau ins Zentrum der Tagungsfragestellungen. An eine Analyse der Fehlentwicklungen und Asymmetrien des Wohnungsmarktes mit dem geradezu absurden Gegenüber von Wohnungsdefiziten und Leerständen schloss er mit einer Fülle von Belegen und Beispielen mögliche Maßnahmen einer Konsolidierung der ländlichen Räume an: Polyzentralität stärken, Kosten sparen durch Dichte, Brachflächen aktivieren, aktive Bodenpolitik durchführen, historische Ortskerne stärken, Infrastruktur und Landschaft ortsgerecht planen, (historischen) Bestand pflegen, Planungskultur und Prozessqualität fördern!

Der zweite Tag (Moderation *Johann Jessen*) war – mit jeweils unterschiedlichen Schwerpunkten – dem Austausch kommunaler Erfahrungsberichte jenseits der Großstädte gewidmet. Stadtbaumeister *Hans-Georg Sigel* aus der Gastgeberstadt Nördlingen erläuterte in seinem Vortrag „Nördlingen – Sicherung und Weiterentwicklung des historischen Bau- und Wohnungsbestands“ die Fülle der durch die Stadt, aber auch von privater Seite aus eingeleiteten Maßnahmen. Grundsätzlich gehe es in einer Stadt wie Nördlingen weniger um die Befriedigung zusätzlicher Wohnungsnachfrage, sondern vor allem um die Sicherung und Weiterentwicklung des historischen Bau- und Wohnungsbestandes. Aber auch in Nördlingen übersteige inzwischen die Nachfrage vor allem nach bezahlbarem Wohnraum das Angebot bei weitem, so dass die Stadt hier auch selbst, etwa auf dem BayWa-Gelände, aktiv geworden sei. Auch Mittelstädte wie Esslingen im Umfeld von wachstumsstarken Großstädten sind von der Dynamik des gegenwärtigen Immobilienbooms zunächst einmal überrascht und überrollt worden. OB *Jürgen Zieger* verdeutlichte, wie und mit welchen Zielsetzungen unter diesen Rahmenbedingungen in Esslingen ein integriertes Wohnraumversorgungskonzept entwickelt wurde. Zielkonflikte zwischen sozialen, ökologischen und ökonomischen Ansprüchen seien dabei nicht zu vermeiden. Entscheidend sei eine bedarfsgerechte Differenzierung nach Zielgruppen, die bei der Bebauung städtischer und privater Flächen jeweils zwingend zu berücksichtigen ist. „Sozialer Wohnungsbau benötigt maßgeschneiderte, auch innovative Realisierungsmodelle und eine höhere Förderung, um auf Dauer wirksam sein zu können“. *Bernd Hunger*, Vorstandsvorsitzender des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V., richtete im Anschluss daran den Blick auf den speziellen Typus der (kleinen) Großsiedlungen, von denen immerhin, über ganz Deutschland gerechnet, 50 % in Klein- und Mittelstädten liegen. Die Ausgangsbedingungen sind in Ost und West extrem unterschiedlich: Im Osten liegen 70 % der Großsiedlungen in peripheren Lagen, 90 % in schrumpfenden Regionen, während sich im Westen ca. 90 % in den Ballungszentren und Verdichtungsräumen befinden. Dem Gebäudetypus Großwohnsiedlungen komme gerade bei der sozialen Wohnraumversorgung große Bedeutung zu, ein gelungener und behutsamer Stadtumbau (Beispiele etwa Leinefelde-Worbis, Schwedt, Lörrach) sei essentiell.

Ulm ist in der gegenwärtigen Phase, in der eine vorausschauende Bodenpolitik und integrierte Stadtentwicklungsplanung immer wichtiger werden, eine vielzitierte „Vorzeigestadt“ geworden. Ihrem Baubürgermeister *Tim von Winning* kam es in seinem Vortrag „Vom Wohnraum zum Lebensraum – Quartiere müssen mehr können als Wohnen“ vor allem darauf an, den Blick über das einzelne Wohngebäude hinaus auf das Quartier zu weiten. Es war ein vehementes, eindrucksvoll mit Kostenrechnungen unterlegtes Plädoyer für Innenentwicklung, für Dichte, für funktionale und soziale Vielfalt und Mischung und eine Wiedergewinnung der Straßen nicht für Autos, sondern als „Freiräume zum Leben“. Eindrucksvoll auch die flankierenden „Ulmer Beschlüsse 2016“: u.a. Verdoppelung der Baufertigstellungszahlen, 30 % der Wohnfläche sind als öffentlich geförderter Wohnraum zu realisieren und Förderung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Gerade auf diesem Feld ist die Stadt Tübingen nunmehr seit mehreren Jahrzehnten deutschlandweit der Schrittmacher schlechthin. Im letzten Vortrag „Kommunale Bodenpolitik und Konzeptvergabe – Tübinger Erfahrungen“ konzentrierte sich ihr Baubürgermeister *Cord Soehlke* mit der mittlerweile in über 200 Fällen erprobten Konzeptvergabe auf eines der wichtigsten und aktuell meistdiskutierten kommunalen Steuerungsinstrumente. Maßgebliche Kriterien in der Prüfung der Konzeptqualität seien: Baugemeinschaft oder Bauträger? Beitrag zur sozialen Mischung; Beitrag zur funktionalen Mischung; Energiekonzept; besondere Bauweise; Parzellierung; Realisierbarkeit; Beitrag zur Vielfalt und Qualität des Viertels? Der Tübinger Weg, das Vergabeverfahren, die Rolle der Optionskommission, die Konflikte und offenen Fragen wurden am Beispiel der Entwicklung verschiedener Quartiere (Alte Weberei, Alter Güterbahnhof), aber auch hinsichtlich des Tübinger Ansatzes bei der Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge erläutert.

Vor dem Schlusswort von OB **Jürgen Zieger** stand noch eine kurze Zusammenfassung der Tagungsergebnisse durch die beiden Tagungskuratoren **Harald Bodenschatz** und **Tilman Harlander**. Die neue Wohnungsfrage sei in den Klein- und Mittelstädten angekommen, ihre soziale Brisanz inzwischen – wenn auch in regional und lokal außerordentlich unterschiedlichen Ausprägungen – überdeutlich. Dazu kommen die besonderen Herausforderungen des Wohnens in historischen Zentren. Die Sorge für bezahlbaren Wohnraum und soziale Nachhaltigkeit in der Stadt- und Quartiersentwicklung bedarf auf allen Ebenen der Stärkung und Verstetigung. Innenentwicklung, Dichte, Mischung, belebte Erdgeschosszonen, Bestandsschutz und die Aufwertung der öffentlichen Räume sind entscheidende Imperative. Zu ihrer Umsetzung werden Gemeinwohlorientierung, neue städtebauliche Instrumente, vorausschauende Bodenpolitiken, Konzeptvergaben mit Festpreisen statt Höchstpreisvergaben und last but not least die Stärkung neuer Bauträgerformen wie Genossenschaften und Baugemeinschaften benötigt. Letztlich eine aktive, nicht nur reagierende Wohnungspolitik.

Harald Bodenschatz und Tilman Harlander, Tagungskuratoren

