

Vortragsreihe Eichplatz. Eine Urbane Mitte für Jena.

Die Vortragsreihe begleitet die städtischen Aktivitäten zur „Wiederaufnahme des Prozesses zur Entwicklung des Eichplatzareals“.

13.01.2016 - Reiner Nagel, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur, Potsdam
Beteiligt oder beplant? Baukultur und urbane Demokratie

Zusammenfassung

Wir haben eine Autokultur und vielleicht auch eine Kochkultur, aber noch keine Baukultur!

Baukultur in Form unserer gebauten Umwelt stellt einen wesentlichen Faktor der Lebensqualität dar. Sie prägt uns und wir formen sie durch unser alltägliches Handeln als Nutzer oder aktive Gestalter. In unserer gemeinsamen Wahrnehmung läuft jedoch vieles schief bei der Baukultur. Jeder von uns kann von Bausünden berichten und hat sich schon gefragt, wie „so etwas“ passieren kann, wer das geplant oder genehmigt hat. (BKB S. 10).

Die Bundesstiftung Baukultur will als unabhängige Einrichtung gutes Planen und Bauen zu einem gemeinschaftlichen Anliegen machen und das Thema Baukultur in der Öffentlichkeit verankern. Sie versteht sich als Interessenvertreterin für hochwertige Bauplanung und Umsetzung, sammelt maßstabsetzende Beispiele und vernetzt die am Bauen beteiligten vielfältigen Akteure – Architekten, Handwerker, Planer, Baufirmen, kommunale Angestellte – rd. 3 Mio. Menschen sind in irgendeiner Weise mit dem Bauen beschäftigt. Die Stiftung erstellt alle zwei Jahre einen Bericht zum aktuellen Stand der Baukultur in Deutschland. Der Baukulturbericht 2014/15 *Gebaute Lebensräume der Zukunft - Fokus Stadt* (http://www.bundesstiftung-baukultur.de/sites/default/files/medien/78/downloads/bbk_aufgabe_4.pdf) wurde im Oktober 2014 in einem Plenum vom Bundeskabinett behandelt und an Bundestag und Bundesrat verwiesen. Die Bundesstiftung hat insgesamt fünf Planstellen.

Die privaten Hauseigentümer gestalten das Bild der Städte und Gemeinden mit!

Wenn man alle Bauleistungen in Deutschland zusammen nimmt, betragen sie mit 56% mehr als die Hälfte aller Investitionen. Den größten Anteil am gesamten Bauvolumen von 309 Milliarden Euro hat der Wohnungsbau. 171,5 Milliarden Euro fließen in Bestand und Neubau – überwiegend (zu drei Vierteln) in den Bestand, also in Umbauten, Ausbauten, Reparaturen, Renovierungen und (energetische) Sanierungen. Die über 40 Millionen Wohnungen in Deutschland (Stand 2012) gehören zu 75% Privatpersonen oder Eigentümergemeinschaften, 25% sind in der Hand von Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften oder anderen professionellen Akteuren. Der überwiegende Teil des deutschen Volksvermögens liegt in Immobilienwerten (84% in Immobilien gebundenes Vermögen).

Fassaden sollten durch energetische Sanierung schöner werden!

Ein Drittel der Bestandsinvestitionen im Wohnungsbau entfällt inzwischen auf energetische Sanierungen. Im Hinblick auf die „Graue Energie“ (Energie, die zur Schaffung eines Gebäudes aufgewendet werden muss) ist schon die Sanierung an sich energetisch sinnvoller als etwa Abriss und Neubau eines Passivhauses.

Wie die Sanierungen aber umgesetzt werden, bestimmt maßgeblich das Erscheinungsbild von Siedlungen und Straßenzügen. Die baukulturelle Dimension von Nachhaltigkeit darf nicht außen vor bleiben. Das gilt gleichermaßen für Neubauten. Dick in Styropor verpackte Häuser mit „verquollenen Augen“ (oder beispielsweise nur noch einer Terrassentür, das Fenster wurde aus Gründen der Energieeffizienz weggelassen) sind mit Baukultur nicht zu vereinbaren. Außerdem liegen in der Fassaden-sanierung nur 6% des Einsparpotentials. Gefragt sind vielmehr energetische Sanierung der Fenster, der Dächer und moderne Heizungsanlagen und generell neue, bessere Energiekonzepte. Fassaden sollten durch energieeffiziente Sanierung schöner werden – und nicht das Stadtbild verschandeln. Bei Klinkerbauten und stuckverzierten Häusern sollte auf eine Außendämmung verzichtet werden. Bei Neubauten empfiehlt sich im Hinblick auf Energieeffizienz Block- statt Zeilenbebauung.

Schlichtbauten sind keine Lösung!

Der Bedarf an Wohnungen steigt vor allem in den urbanen Zentren seit Jahren stark an. Die Stadtverwaltungen fragen nach Masse, weniger oft nach Klasse - und die Stadtgesellschaft diskutiert über „seenlose Architektur“. Nach heutigen Erkenntnissen wird der Markt bis 2060 schrumpfen. Für vieles, was heute „schnell hochgezogen wird“, wird es auf dem Weg dahin keine Verwendung mehr geben. Bestand wird haben, was einen hohen Anspruch an Qualität und Zukunftsfähigkeit erfüllt.

Man sollte keine „Tabula-Rasa-Modelle“ entwerfen, sondern weitestgehend an Bestehendes andocken: Aufstockung, kreative Lückenbebauung, kostengünstige, interessante neue Wohntypologien oder Konstruktionsweisen; zu denken ist auch an Gartenstädte.

Die Zuwanderung erhöht den Wohnungsbedarf zusätzlich. Selbst Container-Unterkünfte können qualitativ gestaltet und Provisorien gut ausgestattet werden, so dass sie für mehrere (6/7) Jahre Bestand haben und dann durch ordentliche Bauten ersetzt werden können - und nicht durch „irgendetwas Billiges“, das eigentlich auch nur als Provisorium zu betrachten ist: „temporäres Bauen – und dann gutes Bauen“, auch: modulares Bauen - gut durchdachte Provisorien könnten zu sozialem Wohnungsbau erweitert werden.

Von der Wohnförderung gehen 1,5 Mrd. € pro Jahr in die Objektförderung (Bau und Erhaltung von Gebäuden), aber 15,5 Mrd. € in die Subjektförderung (Wohngeld). Ein Umschwenken auf sozialen Wohnungsbau wäre gesellschaftlich viel effektiver.

Aktuell veröffentlichte Zahlen zum Wohnungsneubau beziehen sich über die Hälfte auf Einfamilienhäuser. Auch wo es Leerstand gibt, werden trotzdem Einfamilienhäuser gebaut - leider meist Typenhäuser ohne regionalen Bezug. Auf Wanderungsbewegung in die Großstädte sind in erster Linie die jungen Leute. Je voller die Städte werden, desto öfter wollen „Mittelalte“ mit ihren Kindern schon wieder in die Peripherie oder auf das Land, und auch alte Leute ziehen in die Dörfer.

Stadtentwicklung hat immer etwas mit Bodenpolitik zu tun!

Ob eine Stadt das „Tafelsilber“ verkauft oder nicht, hat immer etwas mit Haltung und Kompetenz zu tun. Die öffentlichen Ämter haben in der Regel keine Entwicklungskompetenz, sondern „lassen die Investoren machen“, das erspart eigene mühselige Einflussnahme und Problemlösungen. Die Kommunen sollten aber, gerade um mehr Einfluss zu haben, mehr selber entwickeln (Beispiel Hafencity Hamburg: die geplante Kleinteiligkeit wurde durch das Aufteilen der Fläche in 23 einzelne Ausschreibungslose erreicht, mehr als 46 Wettbewerbe, lauter unterschiedliche Eigentümer und zusätzlich sozialer Wohnungsbau).

Mit sozialem Wohnungsbau kann man Stadt gestalten. Selbstnutzende Baugemeinschaften befruchten da, wo Stadtgesellschaft sich neu finden muss.

In der Liegenschaftspolitik ist bedingungsfreies Verkaufen „out“!

Wenn ein Verkauf von Immobilien geplant ist, sollte er zumindest nicht nach dem **Bieterverfahren** erfolgen (Höchstgebot ausschlaggebend, Nutzungskonzept spielt keine Rolle). Möglich ist eine **Direktvergabe** (meist, wenn "städtische Interessen" an einer bestimmten Ansiedlung vorliegen, der Verkauf erfolgt zum Verkehrswert, den ein öffentlicher Gutachter ermittelt) oder der Verkauf im Rahmen eines **Konzeptverfahrens**. Hier ist neben dem Kaufpreis das entscheidende Kriterium die Qualität des Nutzungskonzepts, die kreative Idee, die im Idealfall das Potential hat, die Attraktivität des Standorts zu stärken – oft im Sinne von guten Entwicklungsmöglichkeiten für Kunst, Kultur oder soziale Zwecke.

Erbbaupacht wird von Städten zunehmend in Betracht gezogen. Beim Erbbaurecht werden Grundstück und Gebäude getrennt. Gegen einen Erbpachtzins kann der Bauherr auf dem Grundstück ein Gebäude errichten. Ein Erbbaupachtvertrag wird in der Regel auf 99 Jahre abgeschlossen. Das Grundstück bleibt städtische Fläche; bei jedem Eigentümerwechsel der Immobilie muss der Erbbaupachtgeber gefragt werden und kann Änderungswünsche vorbringen. (Beispiel Helsinki: Die Stadt kauft Flächen, entwickelt sie und gibt sie dann in Erbbaupacht weiter). Es gibt auch **Allmende-Konzepte** (Recht zur gemeinschaftlichen Nutzung von öffentlichem gemeinschaftlichem Eigentum).

Teilweise besteht bei Baugesellschaften schon deshalb kein Interesse mehr am Kauf, weil sie damit Teilnehmer des Spekulationsmarktes würden.

Bei der Stadtplanung sollte sich die Verwaltung fragen: Womit schaffen wir die größte Flexibilität?

Grundsätzlich ist eine flexible Planung vorzuziehen - Masterplan statt Bebauungsplan. Der Masterplan als informelles Instrument der Stadtverwaltung liegt zwischen Flächennutzungs- und Bebauungsplan. Er verfolgt die Erstellung von Zielen, Leitlinien und Konzepten der Stadtentwicklung und Stadtplanung für Stadteile oder die Gesamtstadt, gibt städtebauliche, räumliche und gestalterische Orientierung und ist verbindlich für die Verwaltung. Masterplan/ Funktionsplan/ Realisierungsplan: Gestaltungsqualität und Gestaltung wird definiert, wenn Nutzer oder Investoren vorhanden sind.

Nutzungen und Nutzungsmischung kann man vorplanen: Gewerbe, Handel und Wohnen im selben Quartier, Handel und Wohnen im selben Haus, Wohnen und Kultur im selben Haus (vertikale Mischung). Höhenreserven sollten genutzt werden. In Tübingen gibt es z. B. einen Fahrradnabenhersteller über mehrere Erdgeschosse, darüber Wohnungen. Die Nutzungsmischung funktioniert. Man muss nicht einstöckige Industriegebäude und Wohnhäuser nebeneinander bauen. **„In den meisten Fällen wird zu schnell akzeptiert, dass etwas nicht geht. Man findet immer Lösungen, wenn man will.“** So ist etwa Lärmbelastung durch Gewerbe und Verkehr ein Problem, das man durch lärm-dämmende Fenster und Baumaterialien einschränken kann, ebenso wie durch die Baugestaltung: Einhausung mit einem Überdach - Häuser im Gewächshaus.

Wichtigste Zone sind die Erdgeschosse. Nur da kann der Bürger hineinschauen, sie sind die Kontaktzone des Gebäudes zum öffentlichen Raum. Erdgeschosse mit ihren hohen Decken und Raumvolumina eignen sich nicht nur für Handel, sondern, wenn sie das billigste Geschoss sind, auch für soziale Zwecke, Ateliers, Galerien, Kleinkunst, sogar für Schulen – eigentlich für alle Funktionen des städtischen Lebens. Erdgeschosse sind der Verfügungsraum für die Stadt.

Einkaufszentren (über 10.000 m²) sind stadtunverträgliche Formate, jedenfalls für kleinere Großstädte.

In Jena sind die Prozesse ähnlich wie in Hamburg und Berlin. Auch da gab es die Argumentation, dass nur Einkaufszentren für eine Investition rentabel wären. Man sollte aber bei solchen Projekten (wie der Neubebauung Innenstadt) auf die Zweit-, Dritt- und Viertverwendungsfähigkeit achten, eher kleinteilig bauen und das Baufeld in Parzellen aufteilen.

Die moderne Architektur sitzt in der Falle!

Schinkel hat gesagt, man soll auf keinen Fall historisierend bauen, weil es keine Weiterentwicklung wäre, aber "die Moderne sitzt in der Falle". Es gibt Argumente, warum man zu alten handwerklichen Ansätzen wie „richtigen“ Fenstern, Sockeln, Dächern usw. zurückkommen sollte. Baukultur lohnt sich über die Umweg-Rentabilität, auch Stadttrendite genannt. **Baukultur ist Bürgerstolz:** Eine "schöne" Stadt ist attraktiver, das Stadtleben findet in angenehmer, nicht in abweisender Umgebung (z.B. durch „aalglatte Investorenfassaden“) statt.

In Kopenhagen, der „Stadt der Blickkontakte“, ist das Stadtbild von 5- bis 6-stöckigen Häusern geprägt - bis zu 20 m Bauhöhe, mehr nicht (Jan Gehl: Städte für Menschen. Jovis-Verlag Berlin).

Wohnhochhäuser sind problematisch. Bis zu 10 oder 20 Geschossen (70 m) ist alles Mögliche machbar und man bekommt noch ein immobilienwirtschaftliches Optimum hin. Danach entstehen deutlich höhere Infrastrukturkosten (Auflagen bei der Statik, der Sicherheit, etc.). Schwierig zu lösen ist das Thema Abstandsflächen. Wenn es gewollt ist, finden sich Wege.

Frei-und Grünräume werden zum starken Argument im Stadtmarketing!

Bei der Sanierung und Erneuerung technischer Infrastruktur werden große Summen in den öffentlichen Raum investiert. Das eröffnet Möglichkeiten für ein „Mehr an Baukultur“. Infrastruktur und Landschaftsarchitektur müssen zusammengedacht werden. Bei Brückensanierungen z.B. kann man öffentlichen Raum erweitern, Balkone anhängen, Radwege schaffen usw. Die autogerechte Stadt ist ein Relikt aus den 60-er Jahren. Die Straßenfläche heute ist zusammengenommen so groß wie die Fläche des Saarlandes. Auch beim Straßenrückbau ist die Zusammenarbeit von Stadtplanern, Architekten, Ingenieuren und Landschaftsarchitekten gefragt. Jede Investition muss - auch unter dem Aspekt klimatischer Wirksamkeit - zu einer Verbesserung der Lebensqualität in den Städten führen. Gestaltungs- und Unterhaltungsoffensiven für den öffentlichen Raum folgen dem Pareto-Prinzip der Baukultur, schon mit geringen Mitteln großen Nutzen zu erzielen (Pareto-Prinzip: Man identifiziert die 20 %, die 80 % des Effektes bringen, und steckt allen Aufwand da hinein).

Das Verhältnis von bebautem und öffentlichem Raum hat sich zugunsten des öffentlichen Raumes verschoben.

Heute gilt ein Verhältnis von 40 zu 60 oder 50 zu 50 Prozent als üblich. Bei der Hamburger Hafencity liegt das Verhältnis bei 60:40. In Dresden liegt bei einer Geschossflächenzahl (GFZ – Maß für bauliche Dichte) von 3,6 der Freiraum bei 44%. Auch bei hoher Baudichte ist also viel Freiraum möglich. Es gibt keine starre Regel. Bei Planungen sollte anhand physischer Modelle (z.B. Bauklötzen) diskutiert werden.

In der Innenstadt müssen nicht notwendigerweise Stellplätze gebaut werden!

In Hamburg wurde die Nachweisverpflichtung von einem Stellplatz pro Wohnung abgeschafft und tendiert gen 0,5. In Berlin gibt es gar keine Stellplatzverpflichtung, weshalb der Wohnungsbau dort billiger ist – allerdings besteht auch ein enggeknüpftes, gut funktionierendes Nahverkehrsnetz.

Attraktive Stellplätze in Tiefgaragen machen das Bauen teurer. Das Auto ist im gebauten Raum in Großstätten im Rückzug. Stichworte sind hier: Carsharing und Mobilitätsketten, z.B. Auto - E-Bike - Öffentlicher Nahverkehr. Zu beachten sind dennoch die örtlichen Gegebenheiten.

„Urbanität ist die Mitwirkung der Bürger am Stadtregiment.“ (Edgar Salin)

Bürgerliche Mitverantwortung muss man ernsthaft wollen. Es muss klar sein, worum es geht, welche Handlungsoptionen bestehen. Die Auswahl der Mitwirkenden muss begründet sein. Das Verfahren muss transparent sein, die Steuerung neutral. Die Bürger müssen auch nach Abschluss jedes Vorhabens weiter beteiligt werden. Das Ergebnis ist ein effizienter Beteiligungsprozess, eine hohe Qualität der Entscheidungen und eine höhere Akzeptanz des Entschiedenen.

Die Hamburger Hafencity hatte 10 Jahre Planungsvorlauf mit Bürgerbeteiligung. Der Ausschuss hat unter Bürgerbeteiligung rund 100 Mal getagt. Am Ende gab es eine hohe Akzeptanz bei den Bürgern. Für die Umnutzung des Flughafens Tegel hat Berlin sechs konkurrierende Konzepte entwickeln lassen - Gewerbepark, Sport/Freizeit, gemischtes Wohnquartier, energieeffiziente Musterstadt, Gartenkolonie, Wald nachwachsen lassen. Durch die Möglichkeit „szenarischer Betrachtung“ konnte die Bürgerbeteiligung an konkret vorstellbaren Projekten erfolgen. Es gab eine klare Entscheidung für den Wald. Nachdem der Flughafen Brandenburg nicht in Betrieb genommen werden konnte, entstand eine längere Pause, ein Stillstand. In dieser kommunikationslosen Phase formierte sich eine neue Bürgerbewegung, die Tegel nun für den privaten Flugverkehr nutzen will – alles auf Anfang und der Streit ist vorprogrammiert. Das zeigt, dass Bürgerbeteiligung nicht „auf Eis gelegt“ werden darf, sondern auch über Zeiträume hinweg aufrechterhalten werden muss, in denen keine aktuellen Beschlüsse oder Vorhaben anstehen. Beteiligungsinteressierte Bürger können auch in Planungsausschüsse eingebunden werden.

Der eigentliche Gestaltungsspielraum besteht am Anfang von Planungsprozessen, also in der Phase 0 (Null). Genauso wichtig ist aber auch die Phase 10, die Phase der Nutzung und Aneignung. Bei der Umgestaltung des Bahngeländes „Gleisdreieck“ in Berlin zu einem großen Park stieß man in der Phase 10 auf 15% Unvorhergesehenes/ Unbeachtetes. Es gab aber 20% Rücklagen, um das zu beheben. Also kann man auch in der Phase 10 noch etwas erledigen.

Wenn an langlebigen Gebäuden Änderungen vorgenommen werden (müssen), Anbauten oder Umbauten etwa, beginnt wiederum eine Phase 0. Im besten Falle entwickelt sich eine „Qualitätsspirale nach oben“. Auch der Baukulturbericht hat den Prozess von der Phase 0 bis 10 mehrfach durchlaufen.

Durch den Referenten autorisiert am 02.03.2016.