



## **„Nicht weiter wie gewohnt“**

Brigitte Holz, Präsidentin der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen

### **Tag der Immobilienwirtschaft**

Do, 29.10.2019, IHK Darmstadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich grüße Sie am Tag der Immobilienwirtschaft in Darmstadt sehr herzlich und bedanke mich für die Einladung. Es freut mich außerordentlich, dass wir heute die Gelegenheit haben, uns über die Zukunft der Region FrankfurtRheinMain und über die Fragen „Was macht einen Standort attraktiv?“ und „Was macht Städte lebenswert?“ auszutauschen.

Wir alle erleben es tagtäglich: Die Metropolregion FrankfurtRheinMain wächst. Immer mehr Menschen zieht es aufgrund lukrativer Arbeitsplätze in die Region. Darmstadt gilt als Schwarmstadt und ist für Studierende von besonderem Interesse. Doch Attraktivität hat ihren Preis. Neuer, insbesondere bezahlbarer Wohnraum wird in allen Oberzentren der Region dringend benötigt. Die verfügbaren Bauflächen sind knapp.

Flächenkonkurrenzen zwischen Wohnen und Gewerbe, aber auch zwischen Siedlung und Freiflächen zeichnen sich ab. Die trockenen Sommer in den letzten beiden Jahren zeigen, wie belastend das Klima in den Städten ist, die nicht über ausreichend Grün sowie Frischluftschneisen im Städtebau verfügen. Die Bodenpreise steigen ins Unermessliche. Ein Investment im Wohnungsbau wird nur noch im hochpreisigen Segment rentabel. Die Verkehrsinfrastrukturen – sowohl auf der Schiene als auch auf der Straße – geraten an ihre Kapazitätsgrenzen.

Der Handlungsdruck, schnell Wohnraum zu schaffen, führt in Teilen zu Standardlösungen, die weiterhin der Wohnform der klassischen Kernfamilie entsprechen. Handelt es sich hierbei um ein nachhaltiges Investment? Besondere

Wohnformen, gemeinschaftlich orientierte Wohnprojekte finden sich auf dem Wohnungsmarkt kaum. Hierzu gleich mehr.

Ein weiterer Aspekt stimmt mich nachdenklich: Das Wohnen in den Kernstädten ist für viele kaum noch bezahlbar.

Die Konzentration der gewerblichen Immobilienentwicklung auf das hochpreisige Segment leitet Verdrängungseffekte ein, die der Stadtgesellschaft nicht dienen. Im Umland der großen Städte, insbesondere an den Stadträndern, werden weiterhin Einfamilienhausgebiete ausgewiesen, die kurzfristige Wohnwünsche befriedigen. Im Ergebnis entstehen vielfach gesichtslose Quartiere und Siedlungen ohne jede Identität. Gleichzeitig veröden historische Ortskerne. Im Baukulturbericht der Bundesstiftung wurde dieser 'Donut-Effekt' treffend beschrieben.

Als Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen stehen wir zu dem Grundsatz 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung'. Gleichwohl sind wir uns der Herausforderungen, die mit diesem Grundsatz verbunden sind, sehr wohl bewusst. Die Hürden der Nachverdichtung, der Arrondierung gewachsener Strukturen, der Umnutzung und der Weiterentwicklung des Bestandes sind nicht zu unterschätzen. Gleichzeitig aber wollen wir eine Trendwende in der Flächeninanspruchnahme erreichen. Der durchschnittliche Wohnflächenbedarf pro Person liegt derzeit bei 46,5 qm. Auch der Koalitionsvertrag der jetzigen Landesregierung zielt im Interesse des Ressourcenschutzes auf Flächensparen. Zukünftig sollen in Hessen nur noch 2,5 ha/Tag neu versiegelt werden. Wie passt das zusammen?

**Was ist zu tun?** Weiter wie gewohnt?

Ich sage entschieden: nein.

Um weiter zu kommen, müssen wir uns m.E. fragen, wie wir zukünftig leben wollen und welcher Architektur, welchen Städtebaus und welcher Freiraumgestaltung es hierzu bedarf.

Wie kann es gemeinsam gelingen, die große Chance des Wachstums zu nutzen und zukunftsweisende Quartiere und innovativen Wohnungsbau, aber auch Gewerbebau zu

entwickeln? Was geschieht mit unseren Innenstädten, wenn der Handel sich zurückzieht? Was macht die Lebensqualität in unseren Städten zukünftig aus? Ich glaube, wenn wir wissen, welche Qualitäten wir ansteuern wollen, dann finden wir auch Wege, wie z.B. das Planungsrecht o.ä. anzupassen ist.

Wir beschäftigen uns heute mit Perspektiven für lebenswerte Städte.

Hierzu fünf Thesen:

### **These 1:**

#### **Wohnen muss die Vielfalt der Wohnbedürfnisse widerspiegeln.**

Die Art, wie wir wohnen und wo wir wohnen beeinflusst unser Wohlbefinden. Es sagt viel über das Miteinander in unserer Gesellschaft aus und spiegelt die sozialen Strukturen in unseren Städten wider. Je unübersichtlicher das Leben, je ungewisser die Zukunft ist, umso bewusster wird gewohnt. Die eigenen vier Wände bieten nicht nur Schutz und Privatheit, sie werden zum Rückzugsort und vermitteln als „das Gewohnte“ Sicherheit.

Der Frage, welche Wohnformen unsere heutige Gesellschaft benötigt, wie diese im Kontext der Stadt, einer Stadtregion oder in den ländlichen Räumen zu konzipieren sind, sollten wir daher unsere vollste Aufmerksamkeit schenken.

Doch wer ist die „heutige Gesellschaft“? Um diese Frage zu beantworten und die aktuellen Anforderungen an das Wohnen formulieren zu können, müssen wir uns gesellschaftliche Transformationsprozesse bewusst machen.

Ein weitreichendes Thema, auf das ich über **drei** ausgewählte Aspekte eingehe:

Der **Wandel der Familienstrukturen** bedeutet, dass der Typus der Kernfamilie im Lebensverlauf eine geringere Zeit einnimmt. Neben die klassische Familie treten weitere Formen des Zusammenlebens. Die Zahl der Alleinerziehenden steigt. Aber auch die Zunahme der Scheidungsrate – in Deutschland wird jede 3. Ehe geschieden – führt zu neuen Haushaltsstrukturen. Patchwork-Familien erhöhen nicht nur den Wohnungsbedarf, da nach der Trennung aus einem Haushalt zwei werden, auch die Anforderungen an die Wohnungsgröße und den Wohnungszuschnitt steigen. So erhalten zum Beispiel eine ausreichende Anzahl an Kinderzimmern, auch wenn sie

nur temporär genutzt werden, oder die Kleinwohnung neben der Familienwohnung eine neue Relevanz.

**Der demografische Wandel** ist quantitativ hinlänglich beschrieben. Doch wie stellt sich die Lebenswirklichkeit des Wohnens im Alter dar? Die Altersforschung unterscheidet zwischen zwei Gruppen alter Menschen: den sogenannten „jungen Alten“ und den Hochbetagten. Wir wissen, dass die sogenannten Alten heute länger jung und aktiv bleiben. Die Lebensentwürfe der 60+ Generation sind daher mindestens so vielfältig, wie die Lebensmodelle der klassischen Familienphase. Sie reichen vom Leben in einer ganz normalen Wohnung, von der Seniorenwohngemeinschaft bis hin zum Mehrgenerationenhaus. Erst wenn gesundheitliche Risiken zunehmen oder das Alleinleben gravierende Probleme bereitet, wird ein Wechsel in eine betreute Wohnform gewählt. Betreutes Wohnen, gemeinschaftliches Wohnen und normales Wohnen lassen sich heute in ein- und derselben Baustruktur realisieren. Selbst kleine Pflegeeinrichtungen sind durch Umnutzung und Zusammenlegung normaler Wohnungen zu verwirklichen. Dies alles würde zu einer Normalisierung des Wohnens im Alter beitragen und würde dem Wunsch der Menschen entsprechen, so lange wie möglich ein selbstbestimmtes Leben führen zu können.

Auch die **Veränderung der Arbeitsstrukturen** hat Auswirkungen auf das Wohnen. Wohnen und Arbeiten rücken näher zusammen. Die zeitliche und räumliche Entgrenzung von Arbeit führt dazu, dass das Arbeiten am heimischen Schreibtisch zum Normalfall wird. Berufliche Mobilität wird zur Grundbedingung der Erwerbsarbeit. Aufgrund einer permanent geforderten Flexibilität wird auch die flexible Wohnsituation präferiert. Der Mietwohnung wird gegenüber der Eigentumswohnung der Vorzug gegeben. Für immer mehr Menschen wird Multilokalität zur gelebten Praxis. Die Globalisierung führt zu inter- und transnationaler Mobilität.

Temporäres Wohnen ist eine Option. Mikroappartements dienen vielfach nur der Übernachtung. Darüber hinausgehende Wohnbedürfnisse werden außerhalb der Wohnung realisiert. Die Nachfrage nach Concierge-Diensten steigt. Die Ansprüche an das Quartier, seine Nutzungsangebote und seine Atmosphäre nehmen zu.

Was lässt sich aus diesen nur ausschnitthaft dargestellten Tendenzen ableiten?

Es muss uns gelingen, im Wohnungsbau den Anschluss an eine sich wandelnde Gesellschaft zu schaffen. Wohnen wird zunehmend zum Standortfaktor im „war of talents“. Wir brauchen eine stärkere Diversifizierung von Wohnmodellen, um den vielfältigen Anforderungen und der Heterogenität der Wohnwünsche gerecht zu werden. Flexibilität und Wandelbarkeit oder ein diversifiziertes Wohnungsangebot sind wichtige Anforderungen an eine Immobilie, um Wohnbedürfnisse in unterschiedlichen Lebensphasen und -konstellationen zu entsprechen. Intelligente Sharing-Konzepte stehen für die Möglichkeit der gemeinsamen Nutzung von (Werkstatt-)Räumen oder die temporäre Anmietung von Nutzungseinheiten (z.B. Gästeappartements). Hierüber wird individuelle Wohnfläche gespart, aber auch die Nachbarschaft und der Austausch untereinander gefördert. Auch eine effiziente Grundrissaufteilung, bedeutend mehr gleichgroße Räume sowie integrierte Ausstattungselemente erhöhen die Wohnqualität und reduzieren Fläche.

Warum nutzen wir das investitionsfreundliche Klima für den sogenannten innovativen Wohnungsbau nicht? Mangelt es an Aufklärung und der Kenntnis guter Lösungen oder fehlt es einfach an Mut, an Lust auf Innovation?

Wir brauchen eine neue **Vielfalt an Investitions- und Eigentumsformen**. Viele Akteure bauen die Stadt. Aber wer fühlt sich ihr verbunden, fühlt sich für ihre Entwicklung verantwortlich?

Stadt sollte von allen genutzt und gestaltet werden können. Neben der gewerblichen und kommunalen Wohnungswirtschaft sollten daher auch Initiativen zur Genossenschaftsgründung und zur Bildung von Baugruppen gefördert werden, da von ihren gemeinschaftlich orientierten Wohnprojekten häufig bedeutende Impulse für die Gestaltung des Gemeinwesens ausgehen. Sie können zu Identitätsankern im Quartier werden.

Als Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen plädieren wir in diesem Zusammenhang für die Vergabe von städtischen und landeseigenen Grundstücken nach Konzeptqualität und nicht nach dem höchsten Preis. Wir sind überzeugt, dass

individuelle Stadtbausteine, die bereits im Kleinen, sprich im Gebäude selbst für Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen, diverser Nutzungen, für die Öffnung der Erdgeschosszonen zum öffentlichen Raum, für die Differenzierung von öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen stehen, das Leben im Quartier bereichern.

## **These 2:**

### **Unsere Städte müssen dichter, kompakter und grüner werden.**

Unsere Gründerzeitquartiere zählen zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Sie haben meist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 bis 3,0. Die Baunutzungsverordnung sieht für Wohngebiete jedoch eine maximale GRZ von 0,4 und eine höchstmögliche GFZ von 1,2 vor. Hier müsste eine Nachjustierung erfolgen.

Im Bestand sind zahlreiche Potentiale für Nachverdichtungen vorhanden. Ich denke dabei an die Aufstockung und Nachverdichtung, z.B. von Wohnsiedlungen der 60er und 70er Jahre, die Umnutzung von Gewerbebrachen und Konversion von Büroimmobilien, die Weiterentwicklung von eingeschossigen Supermärkten und Discountern, die Rückeroberung von überdimensionierten Verkehrsflächen bis hin zur Aufstockung von Parkhäusern. Nur: All das sind keine „schnellen“ Lösungen von der Stange, sondern sind „Maßanfertigungen“, die der Kompetenz von Architekten, Innenarchitekten, Stadtplanern und Landschaftsarchitekten bedürfen. Denn es gilt: Qualität schafft Akzeptanz.

Bestand braucht Haltung. Er bedeutet eine Ressource, deren Potenziale entdeckt und weiterentwickelt werden sollten. Lassen Sie uns die Städte und Kommunen entsprechend ihrer jeweiligen Identität weiterbauen. Jeder Eingriff eine Verbesserung – so sollte unsere Devise sein. **Aufstockungen** sind unter ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten vorteilhaft: Es werden keine Grundstücksflächen neu versiegelt und der obere – nach neusten Standards geschaffene Gebäudeabschluss verbessert die Energieeffizienz des Gebäudes. Zudem entfallen die beim Neubau üblichen Kosten für die erforderliche Infrastruktur.

Von den Kommunen ist dafür jedoch ein Entgegenkommen in Bezug auf städtebauliche Dichte, Abstände und die Stellplatzfrage erforderlich. Um das Potenzial für neuen Wohnraum auf den Dächern nutzen zu können, sind die planungs- und

bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen weiterzuentwickeln – insbesondere hinsichtlich des Einfügungsgebots oder der Bebauungsplanvorgaben, z. B. Trauf- und Firsthöhenbeschränkung. Zudem ist bei Eingriffen in die Gebäudestruktur, in das Straßenbild oder das Stadtquartier immer die gestalterische Qualität zu berücksichtigen. Die städtebauliche, architektonische und nachbarrechtliche Verträglichkeit wird bei jeder Aufstockungsmaßnahme individuell zu prüfen sein. Mieter und auch Nachbarn müssen frühzeitig beteiligt werden, um Aufstockungen zu akzeptieren.

Um sich über die Verfügbarkeit von Flächen (Baulücken, Bauen in zweiter Reihe) einen quantitativen Überblick zu verschaffen, sind **kommunale Flächenkataster** hilfreich. In einem zweiten Schritt könnten Testentwürfe die Verwertbarkeit veranschaulichen und Lust auf Innenentwicklung machen. Die Aufstellung eines klassischen Bebauungsplans dauert in der Regel viel zu lang, um zeitnah auf die veränderten Bedürfnisse zu reagieren. Im Verband der Kammern schlagen wir auf Bundesebene vor, den § 34 Baugesetzbuch (BauGB), der sich mit der Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befasst, zum Planungsinstrument zu qualifizieren. Besondere Kraft könnte ihm über einen **Quartiersplan** zukommen, in dem ein fiktiver Bestand entwickelt wird, welcher dann Maßstab für die Beurteilung der Zulässigkeit wird. Der Quartiersplan wäre somit eine strategische Orientierungshilfe, ein integriertes Handlungskonzept, um die Steuerung von Wohn-, Verkehrs- und Freiflächen zu ermöglichen.

Eine weitere Frage stellt sich in dem Zusammenhang: Ist eine ausschließlich grundstücksbezogene Betrachtung bei der Bemessung einer verträglichen Dichte der richtige Weg? Bei der Umsetzung der Klimaschutzziele kommen wir bereits zu der Einsicht, dass eine quartiersbezogene Betrachtung eher zu einer vernünftigen energetischen Gesamtbilanz führt. Warum nicht auch dieses Prinzip bei der Dichteberechnung anwenden? Die Qualität des Wohnumfeldes trägt wesentlich zur Steigerung der Attraktivität der Wohnung bei. Auch unter dem Aspekt der Klimaerwärmung müssen wir sicherstellen, dass eine hohe grundstücksbezogene Dichte einhergeht mit ausreichend Freiflächen und Frischluftschneisen im Quartier.

**These 3:****Wir brauchen neue Formen der Mischung.**

Die Form, wie wir produzieren und wie wir arbeiten unterliegt einem rasanten Wandel. Produzierendes Gewerbe wird stadtverträglich. Wohnen und Arbeiten gehen neue Allianzen ein. Dies bedeutet eine große Chance für die Quartiersentwicklung. Leer stehende Industrie- oder Gewerbegebiete werden so zu Co-Living und Co-Working-Spaces umgenutzt.

Wohnen und Arbeiten in unmittelbarer Nachbarschaft und in Gemeinschaft wird Realität. Der neue Nutzungsmix belebt den öffentlichen Raum. Logistik und Einzelhandelsgebäude – herkömmlich oft eingeschossig mit Rampen und vielen Parkplätzen lassen sich mit weiteren Nutzungen aufstocken.

Was spricht dagegen, eine KITA auf dem Dach eines Supermarktes oder Parkhauses zu platzieren? Welche intelligenten Verkehrskonzepte erlauben eine Reduktion der Parkplätze? Ansätze, über die es sich lohnt, weiter ins Gespräch zu kommen.

Bei der Erschließung von Flächenpotentialen im Bestand werden wir uns auch mit der Frage auseinandersetzen müssen, welche (verträglichen) Formen der Mischung wir uns zukünftig wünschen. Auch an dieser Stelle nochmals der Verweis auf die BauNVO. Die vielen Nutzungskataloge für die verschiedenen Gebietstypen legen den Schluss nahe, dass Nutzungsmischung störend sei. Der Andrang auf zentrale gemischt genutzte Gebiete zeigt jedoch, dass die Mehrheit der Bewohner anders denkt und den kurzen Wegen den Vorrang gibt.

Die Lebenswirklichkeit zeigt: Die Bereiche Wohnen und Arbeiten, Orte der Erholung, und der Freizeit vermischen sich immer stärker. Immobilienforscher haben daraus den Trend zur „Fourth-Place-Immobilie“ – einem multifunktionalen Gebäudetyp, in dem Wohnen, Arbeiten und Begegnung gleichzeitig möglich ist, abgeleitet. Für mich gilt eine feinkörnige Mischung auch im Städtebau als erstrebenswertes Ziel.

Allerdings stoßen wir nicht nur bei der Baunutzungsverordnung an Grenzen, sondern auch immissionsschutzrechtliche Vorgaben erschweren die Mischung. Bitte verstehen Sie mich richtig: Im Sinne der (Wohn-)Gesundheit ist Immissionsschutz weiterhin ein schützenswerter Belang. Ich plädiere allerdings dafür, unter Berücksichtigung des Standes der Technik zu differenzierteren Lösungen zu kommen und z.B. passiven Schallschutzmaßnahmen mehr Möglichkeiten einzuräumen. Daher haben wir den

Vorschlag des Bundesbauministeriums, einen neuen Baugebietstyp „urbanes Quartier“ einzuführen, sehr begrüßt.

#### **These 4:**

#### **Die Mobilitätswende birgt Chancen und Herausforderungen für den öffentlichen Raum.**

Mobilität und Verkehr tragen wesentlich zu wirtschaftlicher Prosperität bei. Mobilität ermöglicht die Teilhabe am sozialen Leben.

Der Wunsch nach Selbstbestimmung, Unabhängigkeit und flexibler Lebensgestaltung erhöht das Mobilitätsbedürfnis der Menschen kontinuierlich. Aber auch internationale Arbeitsteilung und der Transport von Gütern sind ohne Mobilität und Verkehr nicht denkbar.

Das wachsende Verkehrsaufkommen bringt Straßen, Bus und Bahnen an ihre Grenzen. Luftverschmutzung, Lärm und hoher Flächenverbrauch beeinträchtigen die Lebens- und Umweltqualität. Der Verkehrssektor Deutschlands ist größter Energieverbraucher und zweitgrößter Emittent von Treibhausgasen.

Es ist Zeit für eine Mobilitätswende und einen Paradigmenwechsel in der Planung. Von der autogerechten Stadt zur mobilitätsgerechten Region – so unser Credo. Mobilität im Jahr 2040 ist klimaneutral, multimodal, vernetzt und in Teilen autonom.

Sie ermöglicht eine Rückeroberung des öffentlichen Straßenraums durch den Menschen. Vom Verkehrsraum zum Aufenthaltsraum.

Intelligente Mobilitätskonzepte binden alle Verkehrsmittel mit ein. Weg vom eigenen Auto hin zu Fahrrad, Bus oder Bahn und intelligenten Sharing-Modellen. Die neuen Quartiere brauchen weniger Raum für Stellplätze. Für innerstädtische Straßen und Umgehungsstraßen ergibt sich die Chance, sie in ihrer Barrierewirkung zurückzubauen und sie in die Gestaltung öffentlicher (Frei-)Räume zu integrieren.

Auf einen weiteren Aspekt möchte ich aufmerksam machen: Wenn es uns gelingt, den öffentlichen Nahverkehr wieder attraktiv zu gestalten, den Wechsel zwischen Bahn, Bus, Fahrrad, Roller zu ermöglichen, dann werden Mobilitäts-Hubs entstehen, die der Gestaltung bedürfen. Sowohl die Gliederung des Straßenraumes für die unterschiedlichen Verkehrsträger gilt es zu planen als auch Mobilitätsstationen an Bahnhöfen und Plätzen zu gestalten.

**These 5:****Qualität schafft Akzeptanz für Veränderung.**

In den Medien wird vielfach eine Wohnungsbaukrise beschworen und eine Bauflächennot konstatiert. Ich möchte das gar nicht in Abrede stellen. Für mich ergibt sich aus diesem „Leidensdruck“ allerdings die große Chance, Wohnungsbaupolitik, Stadtentwicklungspolitik und Flächenhaushaltspolitik (endlich) miteinander zu verknüpfen (verknüpfen zu können), um zu nachhaltigen Lösungen zu kommen.

In der Praxis erleben wir vielfach Proteste der Bürgerinnen und Bürger gegenüber Veränderungen in ihrer Stadt oder ihrer unmittelbaren Nachbarschaft. Das Vertrauen in eine gute Zukunft, in den Mehrwert von Veränderungsprozessen scheint verloren. Ich finde diese Entwicklungen bedenklich. Umso wichtiger erscheint es mir, mit hoher Qualität unsere Umwelt weiterzuentwickeln und individuelle, ortsbezogene, sprich identitätsstiftende Lösungen zu suchen.

Klimawandel, die Bestrebungen einer Energie- und Verkehrswende, der demographische Wandel, die Digitalisierung sowie Veränderungen der Wirtschafts- und Arbeitsformen erfordern baulich-räumliche Anpassungen.

Sie bedeuten nicht nur eine Herausforderung, sondern auch die Chance, unsere Umwelt ein Stückweit besser, unsere Städte und Quartiere lebenswerter zu machen.

Lassen sie uns im Interesse eines nachhaltigen Investments nicht die gewohnte Lösung wählen, sondern eine Lösung anstreben, die Lust auf Zukunft macht. Erfahrungen und Expertise sind ausreichend vorhanden. Ich wünsche mir ein Bündnis für Qualität und Innovation, das die Chancen des Wachstums nutzt und sich für eine umweltgerechte Planung einsetzt.

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.