

Sigrid Koepplinghoff

Ministerium für Bauen und Verkehr

„Städte stärken – Plädoyer für ein gutes Wohnen“

Tagung der Architektenkammer und des VdW Rheinland-Westfalen

„Mit Wohnqualität die Städte stärken“

am 24. Oktober 2007 in Neuss

Der Einladung zu der gemeinsamen Fachveranstaltung der Architektenkammer und des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen hier in Neuss bin ich gerne gefolgt. Schon allein die Kooperation dieser wichtigen Partner im Wohnungsbau ist begrüßenswert und bei diesem Thema erst recht. Der Veranstaltungsort Neuss ist auch nicht zufällig gewählt, denn in Neuss gibt es zum Thema „Mit Wohnqualität die Städte stärken“ wichtige und schon gebaute Beiträge zu entdecken. Sie, die Veranstalter – aber auch das Bauministerium, wir wollen die Städte mit Wohnen stärken. Aber warum wollen wir das? Wo liegt denn da das Problem?

In der Vergangenheit wurde schon viel über eine Stärkung der Städte gesprochen, über Einzelhandel, über Museen, Kinos und Gastronomie in der Stadt oder auch über die Erreichbarkeit der Stadt. Oft wurde dabei das Wohnen in der Stadt nicht ausreichend berücksichtigt und der entscheidende Faktor für eine belebte Stadt viel zu sehr außer Acht gelassen. Dabei sind die historisch gewachsenen Städte – und auch die Innenstädte – immer schon vom Wohnen definiert worden. Es sind nur die ganz großen Metropolen und nur deren innerste Zentren, die ausschließlich vom Handel, von der Kultur und der Büronutzung bestimmt sind. Schon in den Nebenzentren und in fast allen anderen Städten findet auch in den städtischen Zentren ab dem 1. Obergeschoss Wohnen statt.

Wohnen ist also eine wesentliche Grundlage des städtischen Lebens. Wenn aber in dieser Wohnfunktion in den Innenstädten Leerstände auftreten oder aber wenn adäquate Wohnangebote für diejenigen fehlen, die gern in der Stadt wohnen möchten so leidet auch der Handel und alle anderen Funktionen in den Stadtkernen.

Die Stadtkerne sind das Herz einer Stadt und ohne das Herz kann man – wie Sie alle wissen – nicht leben.

Genau dieses müssen wir jetzt in einigen problematischen Regionen des Landes erleben und diese Erfahrung zeigt, wie wichtig die Stärkung der Wohnfunktion für das Überleben der Zentren ist. Andererseits gibt es in Nordrhein-Westfalen – insbesondere natürlich in den prosperierenden Regionen – sehr interessante neue innerstädtische Wohnungsbauprojekte, die durch ihre Qualitäten bestechen.

Wohnen in der Stadt – Traum oder Wirklichkeit? In welchem Spannungsfeld bewegen wir uns hier eigentlich? Die Beiträge und Projektbeispiele dieser Tagung werden hierzu einige Antworten geben.

Auch wenn heute die empirischen Befunde über die tatsächlichen Standortentscheidungen mit der gefühlten Renaissance des städtischen Wohnens noch nicht Schritt halten, so sprechen doch einige aktuelle Trends und Entwicklungen dafür, dass das Wohnen in der Stadt eine Zukunft hat. Lassen Sie mich hierzu einige Entwicklungslinien skizzieren:

- Da ist zunächst der demografische Wandel. Viele Menschen, bei denen die Kinder aus dem Hause sind, wollen sich wieder in die Stadt orientieren, d.h. an Standorte nicht weit weg von Treffpunkten und Einkaufsmöglichkeiten. Sie zieht es in die belebte Stadt mit ihren Kulturangeboten. Für andere – zumeist Ältere - sind zentrale Standorte unverzichtbar, weil Mobilitätseinschränkungen aufgetreten sind und lange Wege beschwerlich werden.
- Immer mehr Eltern wollen Familie und Beruf vereinbaren. Dann ist Zeit ein knappes Gut und lange Wegezeiten sind ärgerlich. Hier helfen Wohnstandorte mit kurzen Wegen zur Arbeit, zum Kindergarten und zur Schule.
- Es gibt nicht nur Wünsche und Trends, es gibt auch konkrete Projekte. Nicht nur in Berlin, München oder Hamburg, sondern auch in großen Städten des Landes Nordrhein-Westfalen wie Köln (Rheinauhafen), Düsseldorf (Bahnflächen in Derendorf), Duisburg (der Innenhafen), auch in Münster und Bielefeld gibt es

spannende neuartige Wohnungsbauprojekte in der Innenstadt. Hier ist auch ein neues innerstädtischer Luxussegment erkennbar, wie es seit der Gründerzeit kaum mehr gegeben hat.

Zumindest in den prosperierenden Regionen können wir ein Kauf- und Mietpreisniveau im Wohnungsbau feststellen, das sich gerade in den Zentren im oberen Preissegment bewegt. Wohnungsleerstände hingegen befinden sich tendenziell in schlecht erreichbaren Lagen und ungepflegten Siedlungen der 50er bis 70er Jahre.

Gegen eine Renaissance der Innenstädte sprechen folgende Fakten:

- In den Schrumpfungsregionen stellen wir zunehmende Leerstände auch in Innenstadt- bzw. in Innenstadtrandlagen fest. Hierbei handelt es sich jedoch überwiegend um schlecht Instand gehaltene Gründerzeitsubstanzen oder schlichte Wiederaufbaubestände.
- Sorgen machen uns insbesondere die statistischen Prognosen für manche Städte: Danach werden nämlich bis 2025 in Nordrhein-Westfalen im Wesentlichen die kreisangehörigen Gemeinden im Umland der Großstädte am stärksten wachsen. Die Städte selbst haben bis auf wenige Ausnahmen eher eine stagnierende bzw. sogar rückläufige bis hin zu stark rückläufige Bevölkerungsprognose. Gerade für schrumpfende Städte ist eine Stärkung des städtischen Wohnens unverzichtbar.

Vieles spricht also dafür, dass die Renaissance der Städte und die Wohnqualität in den Städten keine Selbstläufer sein werden. Es gibt also immer noch viel zu tun für alle Beteiligten.

Das Thema „Qualität im städtischen Wohnungsbau“ ist wichtig und sehr differenziert zu beantworten. Wenn wir uns dem Thema annähern wollen, müssen wir uns die potentielle Zielgruppen anschauen. Aktuell wird viel über die Rückkehrer in die Stadt gesprochen, die vor Jahren ihr Haus außerhalb der Stadt gebaut haben und nun über einen Rück-Umzug in die Stadt nachdenken.

Dabei müssen wir erkennen, dass diese Menschen auch entsprechende Qualitätsvorstellungen an einen städtischen Geschosswohnungsbau haben, die die heute in den Stadtkernen vorhandenen Wohnungen oft nicht aufweisen. Es gilt also eigenheimähnliche Qualitäten und eine altersgerechte, wir sagen demografiefeste Bauweise im Geschosswohnungsbau zu schaffen.

Lassen Sie mich hierzu einige Stichpunkte nennen:

- Der typische Stadtrückkehrer hat ein 20– bis 30-jähriges Leben in einem großzügigen Einfamilienhaus im Umland hinter sich. Meist ist der Haushalt inzwischen kleiner, weil die eigenen Kinder aus dem Haus sind. Die Rückkehrer akzeptieren deshalb zwar eine geringere Wohnfläche in der Stadt, möchten aber – schon wegen des umfangreichen eigenen Mobiliars – auf eine gewisse Großzügigkeit des Wohnens nicht verzichten.
- Schwierig wird vor allem die Trennung vom vertrauten Garten. Wenn schon kein Garten, dann sollte die neue Wohnung aber wenigstens einen großen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse haben.
- Auch ein sicherer Platz und der direkte Zugang zum Auto, das auf dem Land in der Regel nur wenige Meter von der Haus- oder Wohnungstür geparkt wird, sollen weiter möglich sein. Kurzum auch für den Sprudelkasten sollte der Weg vom Kofferraum zum Kühlschrank möglichst kurz und barrierefrei sein.
- Die Trennung vom Keller, dem Dachboden oder dem Gartenhaus, fällt vielen schwer. Daraus folgt aber, dass die neue Wohnung in der Stadt zumindest über ausreichende Abstellräume verfügen muss.
- Ein sicheres und passendes Wohnumfeld, welches Aufenthaltsqualitäten aufweist, kommt dem Bedürfnis nach Kommunikation entgegen.
- Barrierefreie Erschließungen und barrierefreie Wohnungen mit entsprechenden Bädern und Balkonen sind aufgrund des Alters der

Stadtrückkehrer, aber natürlich auch wegen des demografischen Wandels insgesamt und einem noch zu geringen Angebote an demografiefestem Wohnungsbau ein wichtiger Faktor.

- Schlussendlich muss hier die Frage nach geeigneten Geschosshöhen gestellt werden. Wir bewundern immer die Raumqualitäten der Gründerzeitbauten, die trotz ihrer städtischen Verdichtung eine angenehme Großzügigkeit haben. Auch dies wird zunehmend zum Qualitätsmerkmal.

Sie sehen, es gibt eine Vielzahl von Punkten, über die es sich lohnt nachzudenken. Denn, diese Wünsche an eine Wohnung haben nicht nur die Rückkehrer, sondern auch junge aufstrebende gut verdienende Paare und Familien, die auch das Urbane lieben und gerne in der Stadt bleiben würden.

Generell gilt: es ist ein Gebot der ökonomischen und ökologischen Vernunft, die Innenstädte zu revitalisieren.

- Das ist vernünftig zur Bewahrung der kompakten europäischen Stadt der kurzen Wege,
- das ist vernünftig zur Sicherung und Auslastung der bereits vorhandenen innerstädtischen Infrastruktur, also aus ganz schlichten volkswirtschaftlichen Erwägungen,
- das ist vernünftig zum dringend erforderlichen Schutz des Freiraums und der Erholungslandschaften,
- und für eine Ressourcen sparende Realisierung von Wohnwünschen und aus vielen weiteren Gründen.

Es ist also das Mühen um das Wohnen in der Stadt wichtig und richtig und daher auch Ziel der Wohnungsbaupolitik. Das Land Nordrhein-Westfalen hat vielfältige Instrumente und Förderangebote zur Stärkung der Wohnfunktion der Städte.

Ich nenne die Bausteine:

1. Natürlich ist was Wohnen in der Stadt ein Thema der Stadtentwicklungspolitik

In der Städtebauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen hat das Brachflächenrecycling eine lange Tradition. Industriebrachen in den Städten – häufig an zentralen Standorten werden für neue Nutzungen gewonnen – auch für das Wohnen.

Darüber hinaus trägt das Programm „Soziale Stadt“ dazu bei, eine soziale Erosion in den Städten zu verhindern und sozial stabile Verhältnisse zu schaffen. Durch die Programme zur Attraktivierung der Innenstadt, Stadtmarketing-Prozesse und auch durch das Programm „Stadtumbau West“ werden in Nordrhein-Westfalen auch innerstädtische Wohnlagen deutlich aufgewertet oder nicht mehr marktfähige Wohnungen – zumeist am Stadtrand rückgebaut.

2. Und schließlich hat das Land Nordrhein-Westfalen seine Wohnungsbauförderung mit einem starken Schwerpunkt auf die Innenentwicklung und die Zentren ausgerichtet.

Ich nenne einige Beispiele:

Brachflächenförderung

Die nordrhein-westfälische Wohnungsbauförderung enthält ein Förderangebot für Zusatzdarlehen zur Aufbereitung von Brachflächen. Damit können insbesondere kleinteilige innerstädtische Brachflächen auch außerhalb der festgelegten Stadterneuerungsgebietskulissen zur Aufbereitung für den Wohnungsbau gefördert werden. Dies ist ein für die Investoren attraktives unbürokratisches Angebot, da die Förderung aus einer Hand direkt an den Investor erfolgt und keine kommunale Mitfinanzierung erforderlich ist.

Auch die Eigentumsförderung kann und soll für städtisches Wohnen genutzt werden. Dabei möchte ich im Zusammenhang mit dem heutigen Thema insbesondere auf den Stadtbonus hinweisen. Dies halte ich für ein ganz

wichtiges Instrumentarium, um auch Haushalten mit kleinem Einkommen den Eigentumserwerb in der Stadt finanzierbar zu machen. So soll auch über Eigentumsbildung die Menschen dauerhaft in den Städten gehalten und einer sozialen Segregation der Städte vorgebeugt werden.

Mietwohnungsbau

Wir haben erst im August die Förderkonditionen im Mietwohnungsbau verbessert und zwar in besonderem Maße auf den angespannten Wohnungsmärkten der Mietstufen 4 bis 6 und in etwas geringerem Umfang in den Städten der Mietstufen 3. Das hilft gerade auf angespannten Wohnungsmärkten städtische Wohnprojekte mit ihrem höheren Kostenniveau umzusetzen.

Mieteinfamilienhäuser sind oft eine bezahlbare Alternative zum Eigenheim.

Auch dieses Instrumentarium ist deutlich ausgeweitet worden, insbesondere in den oberen Mietstufen, d.h. in den prosperierenden Regionen sind die Förderkonditionen verbessert worden. Damit können eigentumsähnliche Wohnformen für Menschen und insbesondere junge Familien, die kein Eigentum bilden können oder wollen, in den Großstädten besser realisiert werden, um die mit dieser Wohnform stattfindende Suburbanisierung aufzuhalten.

Mit dem Förderschwerpunkt Wohnen im Alter wollen wir gezielt Angebote für diejenigen unterstützen, die im reifen Alter noch einmal umziehen wollen.

In diesem Bereich haben wir sowohl für den Neubau als auch für den Bestand eine bundesweit einzigartige Förderlandschaft entwickelt, die gerade den Älteren eine Rückkehr in die Stadt ermöglichen soll. Wichtigste Stichpunkte sind hierbei: generelle Barrierefreiheit im Mietwohnungsneubau, die Förderung von Barrierearmut im Bestand, und gemeinschaftliche Wohnformen bis hin zu gezielten Quartiersergänzungen durch spezielle Wohnangebote an der Schnittstelle von Wohnen und Pflege.

Neben diesen vielfältigen Förderaktivitäten werden wir auch weiterhin gemeinsam mit der Architektenkammer Bauherren- / und Architekturwettbewerbe durchführen, um aktuelle Themen im Wohnungsbau voranzubringen. Neben der renommierten „Auszeichnung vorbildlicher Bauten“, die schon seit 1980 alle fünf Jahre vergeben wird, sind hier insbesondere die Landeswettbewerbe zu nennen. Seit einigen Jahren werden diese Wettbewerbe gezielt auf innerstädtischen Flächen durchgeführt, um Impulse für ein neues innerstädtisches Wohnen zu geben.

Ein Ergebnis des Landeswettbewerbes 2003 „Innerstädtisches Wohnen in neuzeitlicher Architektur“, ist das Quartier „Südliche Furth“ in Neuss mit dem gemischte und demografiefeste Strukturen im Wohnungsbau beispielhaft geschaffen wurden. Ich freue mich, dass dieses Projekt fast fertig gestellt ist und auf dieser Tagung vorgestellt wird. Ich glaube, an diesem Projekt wird auch deutlich, welches Potential dieses Wettbewerbsverfahren in sich birgt.

Wir werden auch weiterhin über den „Experimentellen Wohnungsbau“ neue Themenfelder im Wohnungsbau aufnehmen und beispielhafte Lösungen unterstützen. Dabei verstehen wir den experimentellen Wohnungsbau als eine Daueraufgabe der Wohnungspolitik des Landes Nordrhein-Westfalen. Veränderte gesellschaftliche Rahmenbedingungen, neue Technologien und Erkenntnisse im Bau- und Wohnungssektor und auch die Anforderungen des Klimaschutzes erfordern eine regelmäßige Überprüfung der technischen, der sozialen und der Kosten-Standards im Wohnungsbau und das „Ausprobieren“ neuer Lösungsmöglichkeiten anhand von konkreten Wohnungsbauprojekten. Die dadurch gebauten Beispiele eignen sich auch in besonderer Weise zum Wissenstransfer.

Das Bauministerium Nordrhein-Westfalen hat eine Vielzahl von Aktivitäten und attraktiven Förderangeboten zur Stärkung des Wohnens in der Stadt initiiert. Wichtig ist aus meiner Sicht, dass auch die Wohnungswirtschaft, die Investoren und insbesondere auch die Kommunen noch stärker und konsequenter an diesem Thema arbeiten. Denn meinem Eindruck zufolge gibt es immer noch zu oft eine tradierte kommunale Bauleitplanung, die neben der Reaktivierung großer innenstadtnaher Bahn- und Industriebrachen gleichzeitig neue Wohnbaugebiete und

Handelsstandorte am Stadtrand ausweist und sich so selbst die Konkurrenz schafft, die das, was man eigentlich erreichen will, zunichte macht.

Es gibt also viel zu tun, um den seit Jahrzehnten vorherrschenden Trend umzukehren.

Wir brauchen mehr Wohnqualität in den Städten. Ich bin mir sicher, dass es auf differenzierte Konzepte ankommt. Nur wer den spezifischen „Ton“ trifft und wer diesen Ton als Alleinstellungsmerkmal seines Projektes begreift, der wird eine Chance auf dem Wohnungsmarkt haben. Für die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung werden wir jedenfalls solche Projekte gerne finanziell unterstützen.