



Dietrich Schwarz

Ist die Verdichtung im Wohnungsneubau nachhaltig, oder spaltet sie die Stadtgesellschaft?

Verdichtung scheint das neue Leitbild im Städtebau zu sein, und die Vorteile liegen offenbar auf der Hand: in ökonomischer, effizienter, ökologischer und urbaner Hinsicht. Doch was sind die Effekte einer zunehmend dichteren Bauweise, wer profitiert davon, und wer hat am Ende keine andere Wahl? Der vorliegende Beitrag nimmt sich der Frage an, welche Punkte geklärt werden müssen, bevor in die Planung verdichteter Stadtteile eingestiegen wird. Als Eckpunkte dienen die Frage nach der Nachhaltigkeit solcher Projekte auf der einen Seite und das Risiko einer Spaltung der Stadtgesellschaft auf der anderen Seite.

Aufweichung von Obergrenzen

In das Baulandmobilisierungsgesetz 2021 (S. 1802 und 1808) hat sich eine unscheinbare, aber umso wirkungsvollere Änderung eingeschlichen: Die für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geltenden Obergrenzen für Ausnutzungswerte sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen künftig nur noch als Orientierungswerte und nicht mehr als Höchstwerte, die bislang strikt zu beachten waren,¹ zu behandeln. In der Begründung des Regierungsentwurfs des Gesetzes² heißt es dazu unter Bezugnahme auf eine entsprechende Empfehlung der Baulandkommission³ etwas verschämt: „Die in der Baunutzungsverordnung vorgesehene Änderung des § 17 BauNVO dient ebenfalls der erleichterten Schaffung von Wohnraum. Die Gemeinden sollen in den Möglichkeiten gestärkt werden, in Bebauungsplänen Festsetzungen vorzusehen, die eine höhere Bebauungsdichte ermöglichen.“

Die Aufweichung der zu beachtenden Obergrenzen für die Einhaltung von Ausnutzungswerten dient zwar weniger der Mobilisierung von Bauland, dafür aber seiner besseren Ausnutzung und der Flächeneinsparung, also der Verdichtung im Wohnungsbau, und führt damit zwangsläufig zur Maximierung der Quadratmeterpreise für Bauland, die wiederum auf die Wohnungsmieten durchschlagen. Hans Paul Bahrt merkte dazu schon 1977 an, dass der Begriff der

„Verdichtung“ zum Schlagwort vieler Avantgardisten geworden sei und dass manche von ihnen meinten, Verdichtung führe automatisch Urbanität herbei, ohne zu merken, auf diese Weise zu ideologischen Handlangern von Geschäftemachern zu werden, die sich wie die Spekulanten der Gründerzeit von möglichst hoher Bebauungs- und Besiedlungsdichte eine größtmögliche Rendite erhofften (Bahrdt 1977, S. 132).

Was nach der Neufassung des § 17 BauNVO unter „Orientierungswerten“ zu verstehen ist, bleibt offen (Battis/Mitschang/Reidt 2021, S. 905 u. 911). Zieht man die Neue Leipzig Charta 2020 zurate, die von „Gemeinwohlorientierung“ im Städtebau spricht,⁴ kann das wohl nichts anderes bedeuten, als dass die Kriterien für die Erfüllung des gemeinen Wohls bei der Stadtplanung zu beachten seien; welchen Sinn hätte die Orientierung am Gemeinwohl wohl sonst? Soll diese logische Konsequenz auch für die neue Fassung des § 17 BauNVO gelten? Wohl kaum, denn dann hätte es seiner Änderung nicht bedurft. Die Kommunen werden also in der Bauleitplanung von der Öffnungsklausel tatkräftig Gebrauch machen, aus Eigeninteresse zur Bekämpfung der Wohnungsnot und im Interesse von Investoren, die sich dadurch höhere Renditen versprechen.

Verdichtung und Nachhaltigkeit

Auch wenn die Bundesregierung in der Begründung des Gesetzentwurfs nicht ausdrücklich darauf hinweist, könnte die Flexibilisierung der Obergrenzen für die bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken aber noch ganz andere Gründe haben, die in Zeiten notwendiger Klimaanpassungsmaßnahmen auf der Hand liegen: Bauen muss nach-

¹ Siehe z. B. OVG Hamburg, Urteil vom 10.12.2019, NVwZ 2020, S. 639 ff

² Gesetzentwurf der Bundesregierung, S. 36, https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/Downloads/kabinettsfassung/baulandmobilisierungsgesetz-kabinett.pdf?__blob=publicationFile&v=3

³ Baulandkommission vom 02.07.2019, S. 8: „Die Baulandkommission empfiehlt eine Flexibilisierung von § 17 BauNVO durch Festlegung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung als Orientierungswerte und eine Überprüfung der bisher als Grundlage dienenden Werte sowie deren Anpassung an die bestehenden Lebensverhältnisse.“ https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1

⁴ Neue Leipzig Charta 2020, S. 1: „Zum Gemeinwohl gehören verlässlich öffentliche Dienstleistungen der Daseinsvorsorge sowie der Verringerung und Vermeidung von neuen Formen der Ungleichheit in sozialer, wirtschaftlicher, ökologischer und räumlicher Hinsicht.“ <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/stadtentwicklung/neue-leipzig-charta/neue-leipzig-charta-node.html>



haltiger werden! Neue Flächenversiegelungen sollen nach dem Prinzip des Vorrangs der Innenentwicklung und unter Schonung des Außenbereichs auf ein Mindestmaß reduziert werden. Flächensparendes Bauen ist zu fördern, wenn die Zersiedlung der Landschaft gestoppt und der Energieverbrauch gemindert werden soll.

Fragen wir also, was im Zusammenhang von Wohnungsbau unter „Nachhaltigkeit“ zu verstehen ist. Das erscheint notwendig, weil der mittlerweile inflationäre Gebrauch des Begriffs Zweifel daran aufkommen lässt, was diejenigen, die von „Nachhaltigkeit“ reden, außer inhaltsleeren Schlagworten überhaupt darunter verstehen und in welchen Zusammenhängen sie den Begriff der „Nachhaltigkeit“ verwenden. Sucht man nach allgemeinverbindlichen Definitionen, die einer Überprüfung standhalten könnten, fällt einem das wegweisende Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum Klimaschutz von 2021⁵ ein. Freilich hat das Bundesverfassungsgericht „Nachhaltigkeit“ nicht definiert; frei übersetzt lässt sich die Entscheidung aber so verstehen, dass der Staat nur dann „nachhaltig“ handelt, wenn er Maßnahmen des Klimaschutzes so rechtzeitig einleitet, dass dadurch die Freiheitsrechte künftiger Generationen nicht übermäßig eingeschränkt werden („intertemporale Freiheitssicherung“).

Verwenden wir dieses Diktum als Maßstab dafür, wie der Wohnungsbau der Zukunft auszusehen hat, dann stellen sich Fragen: Muss der Boden als nicht ersetzbar und nicht vermehrbare natürliche Ressource in seinen natürlichen Funktionen heute so erhalten werden, dass er für künftige Generationen nicht zu einem limitierenden Faktor für die Befriedigung ihrer Wohnbedürfnisse wird? Dürfen also künftige Generationen nicht gezwungen sein, sich hinsichtlich ihrer Wohnbedürfnisse den Restriktionen des Klimaschutzes unterwerfen zu müssen, wenn wir heute nicht sparsam mit dem Boden umgehen? Und gilt der präventive Umgang mit der Ressource Boden gleichermaßen für alle Bevölkerungsschichten? Die Existenz konkurrierender Interessen in der Verfolgung von Klimaschutzzielen ist nicht zu übersehen (Seefried 2021, S. 7), auch wenn es um Nachhaltigkeit im Wohnungsbau geht.

Kommunale Wohnungspolitik

Manche Städte, wie z. B. München, verfolgen mit ihrer kommunalen Wohnungsbaupolitik hohe Ansprüche. Der künftige Wohnungsbau soll für alle bezahlbar bleiben, möglichst in genossenschaftlich organisierten eigenständigen Wohnformen stattfinden, dem Prinzip der sozialen Mischung nicht entgegenstehen und natürlich höchsten ökologischen Ansprüchen genügen. Weil die Städte aber über zu wenige eigene Flächen verfügen und die Marktpreise für Bauland, auf denen solche Ansprüche verwirklicht werden können,

für sie – gemessen an den Ansprüchen – meistens uner-schwinglich sind, bleibt ihnen häufig nichts anderes übrig, als in die Höhe zu bauen, um der Nachfrage nach Wohnraum noch gerecht werden zu können (Bertram/Altrock 2021). Für private Investoren ohne die Verpflichtung zur Daseinsvorsorge besteht derselbe Handlungsdruck nicht. Sie können sich auf dem Grundstücksmarkt weiter bedienen und müssen die fertigen Immobilien dann nur teurer verkaufen. Zwar müssen auch sie im Rahmen kooperativer Baulandmodelle bei der Entwicklung neuer Wohngebiete inzwischen ihren Anteil am Bau öffentlich geförderter Mietwohnungen (Sozialwohnungsquote) erbringen; aber dann stehen mancherorts Wohnblocks für weniger bemittelte Mieter unvermittelt neben luxuriösen Stadthäusern, sodass jeder mitbekommt, wer wo wohnt. Wenn im Zuge der Konzentration der Bevölkerung in den Metropolregionen und des damit einhergehenden Anstiegs der Wohnungsnachfrage die Verdichtung im Wohnungsbau der Preis für Klimaschutz, Bodenschutz und die Erhaltung der natürlichen Umwelt ist, stehen Fragen der Klimagerechtigkeit im Raum. Etwa die Frage, ob die Kinder einer alleinerziehenden Frau⁶ im zehnten Stock eines Wohnhochhauses höhere Einschränkungen ihrer Wohnbedürfnisse hinnehmen müssen als der Besitzer eines Einfamilienhauses mit Garten, der für sich eine weniger verdichtete und damit klimaschädlichere (?) Wohnform in Anspruch nimmt.



Abb. 1: Verdichtete Stadt und ökologische Ansprüche zusammenbringen (Foto: Annick Rietz)

An die Beschreibung dieses Dilemmas schließen sich zwei weitere Fragen an:

- erstens, ob denn der Nachfragedruck in Ballungsräumen künftig immer noch so hoch sein wird, dass die Kommunen darauf schon heute mit der Zulassung höherer Ausnutzungswerte reagieren müssen, und

⁵ BVerfG Beschluss vom 24.03.2021 in NVwZ 2021, S. 951

⁶ Wie das Statistische Bundesamt jüngst ermittelt hat, lebten 10,3 Prozent der Bevölkerung in Deutschland und fast 30 Prozent der Alleinerziehendenhaushalte 2020 in überbelegten Wohnungen. DeStatis-Pressemitteilung vom 04.11.2021, 8,5 Millionen Menschen lebten in Deutschland 2020 in überbelegten Wohnungen - Statistisches Bundesamt (destatis.de).



- zweitens, ob das Wohnen in verdichteten Wohngebieten überhaupt ein Nachteil ist und nicht eher den Gebrauchswert von Urbanität verbessert.

Mit solchen Fragen beschäftigen sich die Städte zu wenig. Das liegt auch daran, dass Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen die später tatsächlich eintretende demografische Entwicklung nicht genau abbilden können und dass die Dynamik externer Einflussfaktoren auf die Bevölkerungsentwicklung häufig nicht mit der Dauer von überlangen Planungsprozessen korreliert. Trotzdem sollte vermieden werden, dass hochverdichtete Wohngebiete geplant und dann Wohnungen gebaut werden, in die später niemand mehr einziehen will, wenn er es mangels Alternativen nicht muss. Wohnungsbau muss also nicht nur nachhaltig, sondern sollte auch resilient sein.



Abb. 2: Wohnungsbau muss also nicht nur nachhaltig, sondern sollte auch resilient sein (Foto: Jost)

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

Große städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen werden in den deutschen Großstädten unter dem Eindruck wachsender Bevölkerungszahlen vorangetrieben.⁷ Auch wenn die Bauleitplanung für diese neuen Stadtteile noch nicht überall abgeschlossen ist, zeichnet sich schon heute ab, dass die Obergrenzen der Ausnutzungswerte nach § 17 BauNVO bei diesen Projekten weit überschritten werden; oder Wohngebiete mit gemischter Nutzung werden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen einfach zu „Urbanen Gebieten“ nach § 6a BauNVO, in denen höhere Ausnutzungswerte zulässig sind, umdeklariert, obwohl diese Gebietsart eigentlich für hochverdichtete und lärmbelastete innerstädtische Quartiere und weniger für Wohnprojekte auf der grünen Wiese eingeführt wurde (BBSR 2021, S. 23). Das alles beruht nicht auf einem Versehen, sondern folgt einer Strategie: Planerische Anleihen an innerstädtische Gründerzeitquartiere sollen mancherorts dazu beitragen, dass sich die neu-

en Bewohnerinnen und Bewohner „in Form und Maßstab an Stadtteile ihrer Stadt erinnert fühlen“ (Erläuterungsbericht zum städtebaulichen Rahmenplan Dietenbach, S. 203 f.). Das kann im Einzelfall – wie in Freiburg-Dietenbach – städtebaulich gelingen, wenn der öffentliche Raum in Form von Plätzen und Grünflächen in die baulich verdichtete Umgebung gut eingebunden wird. Aber sind Projekte mit Einwohnerzahlen in der Größe einer Kleinstadt überhaupt noch überall notwendig, um die Wohnungsnachfrage in zehn Jahren bedienen zu können, weil die Planungsprozesse so lange dauern?

Städte wie Berlin, Hamburg, München oder Frankfurt sind in den zurückliegenden Jahren stetig gewachsen. Das Angebot an angemessenen und bezahlbaren Wohnungen kam mit dieser Entwicklung nicht nach (siehe u. a. Hans-Böckler-Stiftung 2021). Seit zwei Jahren wachsen nur noch Leipzig und Hamburg, in anderen Großstädten stagnieren seitdem die Bevölkerungszahlen, oder der Wanderungssaldo ist sogar rückläufig (FAZ 2020, S. 13), sieht man von der Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine ab. Die Gründe für diese Entwicklung sind noch nicht abschließend aufgeklärt, wie Stefan Siedentop in einem Beitrag auf der Jahrestagung des vhw im Oktober 2021 ausgeführt hat, aber sie lassen aufhorchen (Siedentop 2021) und sollten bei weiteren Planungen bedacht werden.⁸

Großstädte sind sich nicht immer der Tatsache bewusst, dass ihre Trinkwasserversorgung manchmal nur über mehr als 100 Kilometer lange Leitungen von Grundwasserressourcen ländlicher Regionen abhängt und dass sie aufgrund wachsender Versiegelung der Böden durch Neubauten und ihrer notwendigen Erschließungsstraßen bei zunehmenden Starkregenereignissen Probleme mit der Versickerung von Oberflächenwasser bekommen werden, sodass die Landesplanung gefragt ist, um Entwicklungsgrenzen aufzuzeigen. Der wachsende Zuzug in Metropolregionen muss deshalb kein fortlaufendes und unabwendbares Ereignis bleiben, wenn und soweit die Voraussetzungen für eine Stärkung der ländlichen Regionen insbesondere durch Einsatz von besseren Verkehrsmitteln und den für die Digitalisierung notwendigen Netzausbau im Sinne der Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse geschaffen sein werden. Die Stadt wird zwar immer ein Zentrum von Kreativität und Innovation bleiben, das viele anzieht. Sie müsste sich dann aber nicht mehr auf einen extremen Zuwachs der Zuwanderung einstellen, sondern könnte sich – was bitter notwendig ist – darauf beschränken, diejenigen mit Wohnraum zu versorgen, die sonst wegen des Preisdrucks auf die Wohnungsmieten und Kaufpreise aus den Städten vertrieben würden. Bei einer besse-

⁷ Beispielhaft wird auf die im Deutschen Architektenblatt 07-2021 auf den Seiten 30 ff. beschriebenen Projekte Freiburg-Dietenbach und Hamburg-Oberbillwerder verwiesen.

⁸ Nach einer Wohnungsbedarfsstudie des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW) vom November 2021 besteht der größte Nachholbedarf an Wohnraum weiterhin in den sogenannten Top-7-Städten, während der Wohnungsbedarf in Mittelstädten eher rückläufig ist. > <https://www.iwkoeln.de/studien/ralph-henger-michael-voigtlaender-weiterhin-hohe-wohnungsbedarfe-vor allem-in-den-grossstaedten.html>



ren Mobilitätsinfrastruktur lässt es sich auch an der Peripherie gut leben. Und die Großstadt muss darauf achten, dass sie ihr Wohnungsangebot so kalibriert, dass nicht nur die Reichen sich auf dem Wohnungsmarkt selbst bedienen können, sondern dass auch die Schwachen, die mit Wohnraum staatlich versorgt werden müssen, in ihr eine Bleibe finden.

Was hat das aber mit Verdichtung im Wohnungsbau zu tun?

Dichte an sich ist nicht gut oder schlecht und sagt „wenig über die soziale und ökonomische Realität in einem städtischen Raum“ aus (Häußermann 2007, S. 28). Sie wird als Messwert durch eine Zahl beschrieben (GFZ) (Roskamm 2011, S. 71 ff.). Die in der städtebaulichen Literatur erhobene Forderung nach „Urbanität durch Dichte“ versteht sich als grundsätzliche Kritik am Städtebau der Nachkriegszeit bis in die siebziger Jahre des vergangenen Jahrhunderts und hat im Leitbild der „kompakten Stadt der kurzen Wege“ ihren Ausdruck gefunden (Leipzig-Charta 2007, S. 4). Im Zuge wachsender Sensibilität für die Gefahren einer grenzenlosen Ausbeutung der Natur und des dadurch bewirkten Klimawandels haben Architekten und Stadtplaner das Leitbild der verdichteten Stadt für sich nun aber als unabwendbare Handlungsmaxime des Klima- und Naturschutzes vereinnahmt. Flächeneffizienz ist das Gebot der Stunde.

Zur Bestätigung dieses Ziels wird die sich angeblich ausbreitende Sharing Economy angerufen, in der wir neu lernen sollen, privaten Raum zugunsten gemeinschaftlicher öffentlicher Einrichtungen aufzugeben, sodass Räume verdichtet werden können, Verkehr gemindert werden kann und die Nutzung eines Stadtquartiers damit erleichtert wird (Clark 2015, S. 4). Nach dem Motto: Wir teilen uns alles, weil es von allem zu wenig gibt. Schnell vergessen ist dann die für die Nutzung und Pflege von Freiflächen bedeutsame Abstufung in öffentliche, halböffentliche und private Räume. Für derart verdichtete Quartiere werden als Vorzüge gepriesen: die Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe, Handel und Verkehr, verbunden mit weiträumig begrünten Flächen, die zu allen Tageszeiten von allen genutzt werden könnten. Gute Dichte diene gleichermaßen sozialen Bedürfnissen wie ökonomischen Notwendigkeiten und öffne die Räume für alle Bürger, unabhängig von ihren Einkommen. Schließlich ziehe die Zunahme flexibler Arbeitszeitgestaltung und höherer zeitlicher Disponibilität Selbständiger einen wachsenden Bedarf an zentralen Treffpunkten, an guten Verkehrsverbindungen – auch zur Nachtzeit – und an höherer Sicherheit nach sich (Clark 2015, S. 16). Wer wollte dem nicht zustimmen: Brave New World! Außerdem könne in „kompakten“ Städten der Energieverbrauch gesenkt und in einer fahrradfreundlichen Umgebung die Nutzung des eigenen Autos zur Fortbewegung aufgegeben werden, bis hin zu einer rentableren Organisation der örtlichen Abfallbeseitigung.

Dichte in diesem Sinn wird also als kategorischer Imperativ begriffen, dem eine Stadt nur um den Preis des Verlusts ihrer Wettbewerbsfähigkeit ausweichen könne: Die Städte müssten sich an die Bedarfe einer wachsenden Bevölkerung und Wirtschaft anpassen und auf neue Präferenzen eines gewandelten Lebensstils eingehen; gefragt seien Diversität, Auswahl zwischen mehreren Optionen, Nähe und bessere Chancen (Clark 2015, S. 4). Selbstverständlich könne nur eine verdichtete Stadt nachhaltig sein und würde diesen Anspruch verlieren, wenn sie dem Imperativ der Verdichtung nicht folge. Solche Aussagen sind immer häufiger anzutreffen, wenn es um die Planung neuer Quartiere geht. Singapur, wo die Einwohner wegen der Begrenztheit der Landesfläche gezwungen sind, in Hochhäusern zu wohnen, steht dafür Pate (FAZ 2021, S. 17). Bleiben diese Postulate damit auch richtig?

Anpassung an den Zeitgeist im Städtebau?

Zweifelsohne muss einem verschwenderischen Umgang mit Flächen und natürlichen Ressourcen Einhalt geboten werden. Der extensive Umgang mit Siedlungserweiterungsflächen, wie ihn z. B. § 13b BauGB zulässt, bedarf ständig einer kritischen Überprüfung. Zu befürchten ist aber, dass der Mensch und seine zumeist eher konservativen Wohnbedürfnisse, sein Bedürfnis nach individueller Gestaltung in der Diskussion um Dichte im Städtebau unterzugehen droht; stattdessen wird von ihm erwartet, sich an den veränderten Zeitgeist im Städtebau anzupassen. Besteht die Gefahr, dass auf diese Weise Freiheitsrechte künftiger Generationen, von denen das Bundesverfassungsgericht⁹ in seiner Entscheidung vom März 2021 gesprochen hat, übermäßig eingeschränkt werden, oder ist die freie Auswahl einer angemessenen Wohnung von vornherein durch die drohende Klimakatastrophe begrenzt?

Immer dann, wenn etwas Neues und Großes entstehen soll, wenn, wie in der Klimakrise, gar die ganze Menschheit vor ungeahnten Herausforderungen steht, die Verhaltensänderungen erfordern, überkommt die Protagonisten eines neuen Wegs die Sehnsucht nach der Erschaffung des „Neuen Menschen“. Er möge doch vom Reich der Freiheit in das Reich der Notwendigkeiten eintreten. So war es schon immer. Selbst die Erfinder der Gartenstadtbewegung vor über 100 Jahren und die Meister des Bauhauses waren von solchen Erweckungserlebnissen nicht frei (siehe Nitschke 2005; Kniep 2020), das „Neue Frankfurt“ der zwanziger Jahre von Ernst May ist darin eingeschlossen (Deutsches Architekturmuseum 2019). Le Corbusier, gebannt von der Vorstellung, das Haus sei eine „Maschine zum Wohnen“, wollte in Paris das Altstadtviertel Marais niederlegen und durch Hochhäuser ersetzen; aus seinem „Plan Voisin“ ist zum Glück nie etwas geworden (Sennet 2018, S. 93).

⁹ BVerfG-Beschluss vom 24.03.2021 in NVwZ 2021, S. 951



Die Leipzig Charta hat solchen Wunschvorstellungen ein Ende gesetzt und die Qualitäten von öffentlichen Räumen und urbanen Kulturlandschaften betont (Leipzig Charta 2007, S. 3). Autoren wie Alexander Mitscherlich und Jane Jacobs hatten schon vor über 50 Jahren solche Blütenträume vom Kopf auf die Füße gestellt und die Beachtung des menschlichen Maßes angemahnt (Mitscherlich 1968; Jacobs 1969). Im Einklang mit dieser Kritik hat auch Jan Gehl schon früh und ganz ideologiefrei auf für den Städtebau wichtige menschliche Bezüge hingewiesen (Gehl 2015, S. 179), daran erinnert, dass sich das menschliche Blickfeld in der Horizontalen weitet, und erklärt, warum vor Hochhäusern oft so wenige Aktivitäten stattfänden, weil ihren Bewohnern der Weg ins Freie zu mühsam sei. Einfache Beobachtungen führen eben manchmal zu klareren Erkenntnissen als künstliche Konstrukte, die den Menschen top down übergestülpt werden.



Abb. 3: Wohnen in Hochhäusern (Foto: Annick Rietz)

Natürlich muss nicht besonders betont werden, dass die Zeiten, in denen die Menschheit glaubte, sich die Welt untertan machen zu können, lange vorbei sind. Will sie überleben, bleibt ihr nichts anderes übrig, als ihre Gewohnheiten an veränderte physikalische Gegebenheiten anzupassen. Das muss aber nicht zwingend zur Folge haben, dass sich Anwohner in ihren Häusern fortan hauptsächlich vertikal bewegen müssen, dass sie sich aus Mangel an ebenerdiger Fläche und unter Verzicht auf Hausgarten oder Balkon nur noch auf begrünten Hausdächern versammeln dürfen, dass – wie die Sharing Economy es uns nahelegt – Individualität und Privatheit hinter den Bedürfnissen der Gemeinschaft zurücktreten müssen. Diese Vorstellung wird offenbar nur von einer Minderheit der Bevölkerung geteilt, wie jüngst eine repräsentative Umfrage der Bertelsmann Stiftung ergeben hat (Difu/Bertelsmann Stiftung 2021).

Erfahrungen mit Wohnhochhäusern der sechziger und siebziger Jahre, in denen Kommunikation überwiegend nur noch im Aufzug stattfindet, zeigen, dass soziale Spannungen und Erscheinungen des Vandalismus nur noch mit Con-

ciergesystemen bewältigt werden können, die dann zwar für Sauberkeit, Ruhe und Ordnung sorgen, aber nachbarschaftliche Kontakte weiterhin nicht ermöglichen können, von den Lebensbedingungen unter der Glocke einer Pandemie ganz zu schweigen. Solche Zerrbilder sollten nicht Vorbild für klimaschonenden Städtebau sein. Besonders der Bewegungsdrang von Kindern und Jugendlichen wird eingeschränkt, wenn der Städtebau keine unverplanten wohnungsnahen Spielflächen mehr vorsieht. Die Menschen wünschen sich mehrheitlich eher eine „urbane Wildnis“, wie die Umfrage der Bertelsmann Stiftung zeigt (ebenda). Spielplätze müssen nicht unbedingt – wie in Kopenhagen-Nordhavn – auf den Dächern von Parkhäusern entstehen. Nachbarschaften können auch durch Dichte überfordert werden (GdW 1998, S. 100). In guter Absicht eingeführt, aber letztlich krampfhaften Regulierungen im Wohnungsbau sind häufig Misserfolge beschieden, weil sich die Menschen nur selten nach Regeln richten, die ihrer Lebenssituation nicht entsprechen. Auch für solche verfehlten Handlungsansätze gibt es leider genügend Beispiele, weil Planer die Lebensdauer von Immobilien häufig nicht mitbedenken.¹⁰

Wer wird in die neuen verdichteten Stadtteile am Stadtrand ziehen?

Dank der in vielen Großstädten über den Abschluss städtebaulicher Verträge inzwischen eingeführter Sozialwohnungsquoten zu allererst diejenigen Familien mit Wohnberechtigungsschein, die keine andere Wahl haben und sich freuen können, eine neue preisgünstige Mietwohnung im Geschosswohnungsbau ergattert zu haben. Familien mittleren Einkommens mit Kindern, die sich den Traum eines kleinen Eigenheims erfüllen wollen, bleibt diese Chance verwehrt. Denn verdichtete Bauweisen lassen selbst den immer noch zu hohen Flächenverbrauch von Einfamilien-Reihenhäusern nicht zu, obwohl es durchaus auch gute Beispiele für den verdichteten Reihenhausbau gibt (Fraunhofer 1980).

Wer das besondere Flair einer Innenstadtwohnlage liebt, wird sich gut überlegen, ob er trotz optimierter Bedingungen von Mischung, Vielfalt und kurzen Wegen in den neuen Stadtteil an der Peripherie der Stadt zieht, in dem sich eine neue urbane Identität erst im Laufe der Zeit herausbilden kann. Und die Alten, die bei steigender Lebenserwartung die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen in Zukunft weiter befördern – werden sie auf ihre vertraute Umgebung

¹⁰ Der überdurchschnittliche Einsatz von Mitteln der staatlichen Wohnungsbauförderung kann zwar zur Stabilisierung des Mietniveaus von Wohngebieten führen, verhindert wegen langer Bindungsdauern aber nicht einen Bevölkerungsaustausch in Wohngebieten. Eine Drittelfinanzierung im Siedlungsbau mit unterschiedlichen Förderwegen für Mietwohnungen und dem Erwerb von Eigentumswohnungen soll zwar die soziale Mischung der Bevölkerung begünstigen, verhindert aber eine Entmischung nicht, wenn die Wohnungen nicht einkommensabhängig belegt werden.



verzichten wollen und stattdessen an den Stadtrand ziehen? Wenn nicht, bleiben die Neuankömmlinge übrig, die Zuwanderer, die die Stadt noch nicht kennen und dort zwar keine Wohnung gefunden, aber das Glück haben, dass sich ihr neuer Arbeitgeber in der Nutzungsgemischten Trabantenstadt gerade dort niederlassen will, wo sie auch hinziehen wollen. Aber bis der Glücksfall einer Mischung von Wohnen und Arbeit tatsächlich eintritt, vergeht viel Zeit, wie alle Erfahrungen zeigen. Die verdichtete Stadt an der Peripherie wird daher für lange Zeit eine „Ankunftsstadt“ (Saunders 2011) bleiben. Ihr bleibt nur zu wünschen, dass sie keine „Übergangsstadt“ mit hoher Fluktuation im Wohnungsbestand wird, in der ein Gefühl von Gemeinschaft und Nähe schwerlich aufkommen kann.

Was bleibt also zu tun?

Zunächst sollte in den Kommunen vom Beginn der Planung an immer Klarheit und politischer Konsens darüber bestehen, für wen der neue Stadtteil gebaut werden soll, mit welcher Bevölkerungsstruktur zu rechnen ist und welche Gewerbeansiedlungen in Betracht kommen. Die Kommunen müssen sicherstellen, dass es ein Leitbild des neuen Stadtteils gibt, an dem sich Stadtgesellschaft und Stadtplanung orientieren können. Planungen für den Neubau hochverdichteter Stadtteile sind nur denjenigen Städten zu empfehlen, deren Wohnungsmarkt sonst voraussichtlich auch noch in zehn Jahren kollabieren würde, weil die Nachfrage nach Wohnraum bis dahin nicht anders befriedigt werden konnte.

Stehen einer Verdichtung im Rahmen der Obergrenzen der zulässigen baulichen Ausnutzung nach § 17 BauNVO immer noch unüberwindbare Hindernisse des Natur- und Klimaschutz entgegen, sollte die Stadt besser auf verdichteten Wohnungsbau in neuen Stadtquartieren ganz verzichten. Häufig wird es aber genügen, zu hohe Wohnungsbedarfszahlen moderat anzupassen, auf einem weiter wachsendem Wohnflächenkonsum beruhende Planungsprämissen zu überdenken, den Planungen für den künftigen Stadtteil damit größere Haushaltsgrößen und niedrigere Wohnungszahlen zugrunde zu legen und die Baumassen dadurch zu reduzieren. Suffizienz in der Planung wäre ein wirksamer Beitrag zu mehr Flächeneffizienz und Ressourcenschutz! Dann darf nur niemand kommen und behaupten, die an Einwohnern kleinere Stadt sei nicht ausreichend lebensfähig, weil die Kaufkraft der Bewohner für die Ansiedlung von Läden und Gewerbe oder für eine schienengebundene Verkehrserschließung des neuen Stadtteils nicht ausreicht. Denn wenn das so ist, wäre der Beweis dafür erbracht, dass sich die Verdichtung im Wohnungsbau zum Selbstläufer entpuppt hat und allein ökonomischen Gesetzmäßigkeiten folgt. Deshalb sollte das menschliche Maß im Mittelpunkt aller planerischen Bemühungen stehen. Die Spaltung der Stadtgesellschaft wäre sonst unabwendbar.



Dietrich Schwarz, Rechtsanwalt, Mainz
Ehemaliger Geschäftsführer der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH

Quellen:

- Bahrdr, Hans Paul (1977): *Humaner Städtebau*, 7. Auflage.
- Battis, Ulrich/Mitschang, Stephan/Reidt, Olaf (2021). In: *NVwZ – Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht* 2021 (S. 905, 911).
- BBSR (2021): *Qualitäten „Urbaner Gebiete“*, baulich-gestalterische Strategien und stadträumliche Qualitäten für eine neue Baugebietskategorie, Onlinepublikation 08/2021, https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2021/bbsr-online-08-2021-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2.
- Bertram, Grisca/Altrock, Uwe (2021): *„Wachstumsschmerzen“*, vhw-Schriftenreihe Forschung.
- BGBI – Baulandmobilisierungsgesetz 2021 Teil I Nr. 33 vom 22.06.2021.
- Clark, Greg (2015): *Density: Drivers, Dividends and Debates*, in: ULI Urban Land Institute, London.
- Deutsches Architekturmuseum (2019): *Neuer Mensch, neue Wohnung – die Bauten des neuen Frankfurt 1925–1933*.
- Deutsches Institut für Urbanistik (Difu)/Bertelsmann Stiftung (2021): *Visionen zur Stadt der Zukunft*.
- Erläuterungsbericht zum städtebaulichen Rahmenplan Dietenbach: https://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E1902399995/1632097/G_20094_Anlage_2_Dietenbach_Rahmenplan_Erl%C3%A4uterungsbericht.pdf.
- FAZ – Frankfurter Allgemeine Zeitung (2020): *Die Metropolen wachsen langsamer*, vom 04.12.2020, S. 13.
- FAZ – Frankfurter Allgemeine Zeitung (2021): *Wo das Eigenheim kein Luxus ist*, FAZ vom 29.09.2021, S. 17.
- Fraunhofer IRB Verlag (1980): *Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise*, Stuttgart 1980, <https://www.irbnet.de/daten/rswb/81079060036.pdf>.
- GdW (1998): *Überforderte Nachbarschaften*, 2. Auflage, Berlin.
- Gehl, Jan (2015): *Leben zwischen Häusern*, 2. Auflage, Berlin.
- Hans-Böckler-Stiftung (2021): *Muster sozialer Ungleichheit der Wohnungsversorgung in deutschen Großstädten*, Nr. 222, August 2021.
- Häußermann, Hartmut (2007): *Phänomenologie und Struktur städtischer Dichte*, in: Lampugnani: *Städtische Dichte*, Zürich 2007.
- Jacobs, Jane (1969): *Tod und Leben großer amerikanischer Städte*, Bauwelt Fundamente, Berlin.
- Kniep, Tina (2020): *Alles Funktion – oder doch nur Fassade?*, Frankfurt am Main.
- Leipzig Charta (2007): https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/DE/Initiative/Leipzig-Charta/Leipzig-Charta-2007/leipzig-charta-2007_node.html.
- Mitscherlich, Alexander (1968): *Die Unwirtlichkeit unserer Städte*, Frankfurt am Main, 5. Auflage.
- Nitschke, Thomas (2005): *Grundlegende Untersuchungen zur Geschichte der Gartenstadt Hellerau*, Band 1 „Die Gründerjahre“, Leipzig.
- Roskamm, Nikolai (2011): *Das Konstrukt Dichte und die „europäische Stadt“*, in: *„Die Zukunft der europäischen Stadt“*, 1. Auflage 2011, S.71 ff.
- Saunders, Doug (2011): *Arrival City*, München.
- Seefried, Elke (2021): *Die Erfolgsgeschichte der Nachhaltigkeit*, FAZ vom 06.09.2021.
- Sennet, Richard (2018): *Die offene Stadt*, 1. Auflage, München.
- Siedentop, Stefan (2021): *Das Internet, das Virus und die Stadt: Neue Attraktivität für Suburbia und ländliche Räume*, in: vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung, 5/2021, S. 231 ff..