

Frank Jost

Welche Dichte braucht die Stadt?

Bericht vom vhw-Verbandstag am 13. Oktober 2022 in Berlin

Im Herbst ist Verbandstag beim vhw, und auch im Jahre 2022 sollte dieser wieder in Präsenz stattfinden. Der Spreepeicher Berlin, gelegen an der Spree direkt an der Oberbaumbrücke zwischen Kreuzberg und Friedrichshain, war diesmal der Tagungsort für diese Veranstaltung sowie für die jährliche Mitgliederversammlung. Rund 200 Gäste aus Politik, Planung, Verwaltung, Wissenschaft und Wohnungswirtschaft sind der Einladung des Verbands in diese „Location“ gefolgt, um sich über städtebauliche Dichte und Verdichtung im Spannungsfeld zwischen Marktmechanismen und Klimaschutz auszutauschen. Die Moderation der Veranstaltung übernahm Katharina Heckendorf.

Dr. Peter Kurz, Oberbürgermeister der Stadt Mannheim und Verbandsratsvorsitzender des vhw, eröffnete den Verbandstag mit dem Hinweis, dass sich in diesem Jahr erstmals die G7-Staaten unter Mitwirkung ihrer Stadtentwicklungsmi-nister mit dem Thema Stadt beschäftigt haben. In der Abschluss-erklärung wurde zudem auf die transformative Kraft der Städte verwiesen und darauf, dass die großen Herausforderungen nicht ohne die Einbeziehung der kommunalen Ebene bewältigt werden können. Darüber hinaus wies er darauf hin, dass das Thema „Dichte“ auf einem Verbandstag vor ein paar Jahren noch eine andere Schwerpunktsetzung gehabt hätte. Man hätte wohl schwerpunktmäßig um das „Wie“ gestritten, also um Fragen der baulichen Ästhetik, um Maßstabsfragen oder um Gestaltungsfragen von privaten und öffentlichen Räumen. Inzwischen habe der Klimawandel und seine Auswirkungen die Städte und Gemeinden ganz konkret erreicht, und es scheint, als steckten wir in einem Dilemma: einerseits mehr Verdichtung, andererseits mehr Entdichtung? Bis wohin ist eine zunehmende Verdichtung noch „gesund für die Stadt“ und ab wann wird sie zum Problem?

tagsthema eine der wichtigsten Fragen einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung angegangen ist. Das Bundesbauministerium arbeite seinerseits an diesen und weiteren wichtigen Fragen mithilfe zahlreicher Projekte und Programme. Die flächenschonende Verdichtung und gleichzeitige Anpassung unserer Städte und Gemeinden an die Folgen des Klimawandels stelle sich als eine der großen Herausforderungen unserer Zeit dar. Mit dem Ziel der „doppelten Innenentwicklung“ sollen etwa bauliche Verdichtung und qualitätvolles Stadtgrün Hand in Hand gehen und damit zu einem ausgewogenen Verhältnis von Dichte und Freiraum führen.

Über Dichte und Verdichtung

Der Architekturkritiker, Journalist und Sachbuchautor **Nikolaus Bernau** nahm in seinem Vortrag über „Dichte und Verdichtung“ eine historische und gesellschaftliche Einordnung dieser Begriffe vor. Mit Blick auf bestehende oder historische Bausubstanz vor dem Hintergrund der Verdichtungstendenzen der letzten Zeit forderte er einleitend: „Wir brauchen vor jedem Abriss erst einmal eine Energieeffizienzberechnung.“ Damit könne beurteilt werden, ob der Energieeinsatz durch Abriss und Neubau überhaupt sinnvoll ist. Die zunehmende Dichte führe in Verbindung mit weiter steigenden Preisen inzwischen zu zunehmender Unzufriedenheit in den Städten, zitierte er aus der Zeitschrift „bauwelt“. So könne die steigende Dichte in den Städten und Metropolen zu Abwanderungstendenzen ins Umland oder in Klein- und Mittelstädte führen.

Er führte weiter aus, dass Dichte eine überaus relative Angelegenheit und darüber hinaus sozial, kulturell und politisch determiniert sei. Dichte habe durchaus unterschiedliche Bedeutungen und könne etwa Macht (z. B. durch Aufmärsche) demonstrieren oder auch signalisieren, dass man gemeinsam für eine Idee einsteht (Demonstrationen). Sie könne sowohl Angst auslösen, als auch für Freiheit stehen. Vor diesem Hintergrund führte er zahlreiche Beispiele aus der Geschichte des Städtebaus an, die auch die „Entdichtung“ zum Thema hatten, wie etwa der Haussmann-



Abb. 1: Eröffnung des Verbandstags durch Dr. Peter Kurz

In einem digitalen Grußwort unterstrich **Klara Geywitz**, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, dass der vhw mit dem diesjährigen Verbands-

plan für Paris mit seinen großen Straßendurchbrüchen. Das Thema Dichte sei immer ambivalent zu sehen. So war selbst die Mietskasernenstadt Berlin bei allen Nachteilen von hoher sozialer Dichte und ungesunden Lebensverhältnissen auch ein Instrument der Modernisierung und bot vielen Landarbeitern oder Frauen die Chance auf Lohn und Arbeit in der Stadt. Die Dichte war deshalb auch eine Art Schutzraum. Ein Überblick über Reformbewegungen und städtebauliche Leitbilder des 20. Jahrhunderts rundete seinen Vortrag ab, der mit der Forderung schloss, dass künftige Verdichtungen immer auch mit einer neuen Idee verknüpft werden müssten, damit die Menschen sie akzeptieren. Eine klimaresiliente Stadt der kurzen Wege könne eine solche Idee sein. Wir bräuchten mehr Dichte, müssten diese aber mit einem Zukunftsversprechen verbinden.



Abb. 2: Nikolaus Bernau: „Dichte ist eine überaus relative Angelegenheit.“

... vom Freiraum her gedacht

Professorin Undine Giseke von der Technischen Universität Berlin widmete sich als Landschaftsplanerin dem Thema Dichte und Verdichtung vom Freiraum her. Ihre Ausgangsthese besagte, dass die Formel „dicht gleich nachhaltig“ allein nicht mehr trage. Vielmehr verhandelten wir die Frage von Stadt, Dichte und Freiraum heute unter den Bedingungen des Anthropozäns. Deshalb müssten wir unsere Quartiere, Gebäude, unsere Infrastrukturen und unsere Freiräume an die damit verbundenen Herausforderungen, wie Klimawandel oder Artenverlust, anpassen. Die urbanen Freiräume nähmen in dieser Transformation eine zentrale Rolle ein.

Nach einem kurzen Abriss über 50 Jahre Leitbild der kompakten europäischen Stadt sowie die Themen „Nachbesondernde Freiraumversorgung“ und „Kompensation der Dichte durch Ausgleich“ widmete sie sich dem Anthropozän als einer neuen geo-chronologischen Epoche, in der der Einfluss des Menschen auf das Erdsystem dominant wurde und der Frage, welche Konsequenzen das Ausrufen dieser neuen Epoche für die raumplanenden und raumgestaltenden Disziplinen und unsere Vorstellung von Stadt habe. Auf die

Frage danach, wie wir zu einer wirkungsorientierten Qualifizierung von Dichte und Freiraum in der Stadt des Anthropozäns und wie ins Handeln kämen, forderte Undine Giseke:

- bestehende Freiräume sichern und für neue Aufgaben ertüchtigen
- Ablösen des sukzessiven Updatings dichter städtischer Quartiere in bescheidenerem Rahmen durch ihre konsequente ökologische Transformation
- flächenwirksame Umsetzung von Konzepten der blaugrünen Infrastruktur, der „Schwammstadt“ und „Schwamm-landschaft“ sowie des artenübergreifenden Urbanismus
- Einbeziehen aller Oberflächen – der Grünräume ebenso wie Straßen, Dächer, Fassaden – in den ökologischen Umbau
- ein klares Bekenntnis zum Umsteuern, Städte wie Paris oder Barcelona machen es vor
- konsequentes ressortbergreifendes Arbeiten in den Kommunen
- Bereitstellung entsprechender Finanzmittel für einen systemischen Umbau von Flächen und Infrastrukturen
- stärkere Kooperationen mit der Privatwirtschaft und eine gemeinsame Verpflichtung zur Kopplung von Dichte und ökologischer Transformation.

Als Fazit formulierte sie, dass es um eine konsequente Transformation und eine parallele Qualifizierung der baulichen und der „grünen“ Dichte der Stadt im Anthropozän gehe.



Abb. 3: Die Moderatorin Katharina Heckendorf (links) mit Professorin Undine Giseke von der Technischen Universität Berlin

Marktmechanismen und Dichte in der Stadt

Professor Guido Spars, Gründungsdirektor der Bundesstiftung Bauakademie in Berlin, leitete seinen Vortrag zu Marktmechanismen und Dichte in der Stadt mit der Frage ein, welche Dichte denn gemeint sei, und unterschied etwa zwischen der (städte-)baulichen Dichte, der Bevölkerungsdichte, der Nutzungsdichte, der sozialen Dichte oder

der emotionalen Dichte. Mithilfe der Preisentwicklung für baureifes Land und der Nutzungskonkurrenzen auf den städtischen Boden erläuterte er die Phänomene von Immobilien- und Kapitalmärkten sowie die Zusammenhänge aus Investorensicht. Diese versuchten, in Bezug auf Dichte und Wirtschaftlichkeit den Nutzen und die Kosten einer städtebaulichen Entwicklung in Einklang zu bringen bzw. die gewünschte Qualität mit angemessenen Kosten zu realisieren. Denn die Dichte habe einen großen Einfluss auf die Infrastrukturkosten pro Kopf:

- So führen relativ hohe Infrastrukturkosten (inkl. ÖPNV) und hohe Fixkosten der Baureifmachung (Kontaminierung, Lärmschutzwände, Brücken) zu hohen Wohnungsmieten oder Wohneigentumspreisen.
- Bei niedriger Dichte entstehen eher monotone Wohngebiete für einkommensstarke Haushalte. Typische Sinus-Milieus wären in solchen Gebieten: Konservativ-Etablierte, Liberal-Intellektuelle, Sozial-Ökologische, Performer.
- Eine höhere Dichte kann soziale Mischung durch „Quersubventionierung“ ermöglichen (z. B. 30 % Sozialwohnungen in Frankfurt Europaviertel-West und Hamburg Hafen-City).
- Nutzungsmischung und Urbanität gelingt i. d. R. nur mit höherer Dichte.
- Wertvolle Flächen der Stadt in guten Lagen sollten vielen Menschen zugutekommen und sinnvoll genutzt werden.



Abb. 4: Prof. Dr. Guido Spars von der Bundesstiftung Bauakademie

Anschließend erläuterte Guido Spars die Marktmechanismen in unterschiedlichen Zyklusphasen und stellte die Angebots- und Nachfragekurve in Expansions- und Marktberreinigungsphasen dar. Auch die Dichte verändere sich vor dem Hintergrund dieser Zyklen. Deshalb komme es bei langfristigen und größeren Projektentwicklungen im Zeitverlauf oft zu Dichteänderungen, weshalb es auf das richtige „Timing“ ankomme, damit man auf lange Sicht richtigliegt. Darüber hinaus solle den Marktkräften Leitplanken gesetzt (Welche Dichte ist planerisch gewünscht?) sowie

Ziele für eine klimaangepasste und klimagerechte Stadt vorgegeben werden. Bei alldem sollten die Marktmechanismen genutzt werden, um diese Ziele zu erreichen, sowie CO₂-Vermeidungskosten eingepreist werden.

Dichte in der klimaangepassten Stadt

Einleitend für die Gesprächsrunde zur städtebaulichen Dichte in der klimaangepassten Stadt nahm **Dr. Sigrid Wienhues** von der Wirtschaftskanzlei GvW – Graf von Westphalen in Hamburg die neue BauNVO-Kategorie des „Urbanen Gebietes“ in den Fokus und fragte, ob auch bestimmte Dichten zum „Gebietscharakter“ gehören. Dabei konnte sie auf erste Erfahrungen mit diesem Instrument zurückgreifen und unterstrich, dass das „Urbane Gebiet“ durch die Nutzungsmischung charakterisiert sei. Diese müsse dabei sowohl gewollt als auch umsetzbar sein. Wenn jedoch nur eine hohe Dichte oder z. B. eine höhere Lärmtoleranz intendiert sei, sonst aber etwa nur Nutzungen, die auch im WA allgemein zulässig sind, dann handele es sich wahrscheinlich nicht um ein „Urbanes Gebiet“.

In der anschließenden Diskussion blickte **Michael von der Mühlen**, Staatssekretär a. D. und Vizepräsident der DASL, zurück auf den Entstehungsprozess dieses Instruments und unterstrich, dass dies anfangs von vielen als eher geeignet für Städte wie Hamburg und München, vielleicht noch Köln oder Düsseldorf, gesehen wurde. Heute sei die Diskussion aus seiner Sicht eher „aus der Zeit gefallen“ und erläuterte dies anhand eines sich über Jahrzehnte erstreckenden Bebauungsplanverfahrens in Gelsenkirchen, bei dem sich während des Verfahrens die Rahmenbedingungen entscheidend änderten.



Abb. 5: Katharina Heckendorf (rechts) im Gespräch mit Dr. Sigrid Wienhues und Michael von der Mühlen

Die neuen klimatischen Bedingungen stellten Planung und Politik vor neue Herausforderungen und beschleunigen etwa Planungs- und Zulassungsverfahren für Energieinfrastrukturprojekte, so Sigrid Wienhues. Wenn jedoch das Planungs- und Bodenrecht nicht grundlegend dahingehend

reformiert werde, dass die Steuerungsmöglichkeiten – auch auf Marktprozesse – für die öffentlichen Akteure nachhaltig verbessert werden, dann seien die Probleme nicht in den Griff zu bekommen, so Michael von der Mühlen. Auch das Thema „Urbane Resilienz“ müsse auf allen Ebenen in der Planung mitgedacht werden, wobei Resilienz heiße, komplex und systemisch zu denken. Anstelle von Fachwissen solle dabei Transformationswissen (als Praxiswissen) in den Arbeitsprozessen im Vordergrund stehen.

In seinem Abschlussstatement unterstrich Michael von der Mühlen, dass wir für eine dichte und klimaangepasste Stadt insgesamt das System der Bodennutzung stärker an Kriterien der Gemeinnützigkeit als an Kapitalverwertungsinteressen ausrichten müssten. Nach Sigrid Wienhues müssten für eine dichte und klimaangepasste Stadt Planung sowie die rechtlichen Vorgaben für Planung neu gedacht werden.

Urbanität durch Dichte?

Holger Hoffschroer vom Büro RHA REICHER HAASE ASSOZIIERTE stellte in seinem Vortrag zum Abschluss der Verbandstags noch einmal die zentrale Frage der Veranstaltung, nämlich „Welche Dichte braucht die Stadt?“. Einleitend stellte er Dichte als eine Bedingung von Urbanität anhand verschiedener internationaler Projekte dar. Dabei stand das Verständnis von Urbanität hinsichtlich baulicher Dichte, sozialer Dichte, Nutzungsmischung und urbaner Gestalt im Mittelpunkt. Anschließend fokussierte er auf das Leitbild „Urbanität durch Dichte“ und seine Realitäten in Form von Großsiedlungen. Hier konnte auf Ergebnisse eines Forschungsprojekts „Großsiedlungen der Zukunft“ zurückgegriffen werden. Für die Weiterentwicklung dieser Siedlungen wurden Handlungsbedarfe identifiziert, die sich um folgende Schwerpunkte gruppieren:

- gesellschaftliche Herausforderungen: Klimawandel, Energie- und Mobilitätswende, sozialer Zusammenhalt, demografischer Wandel
- Sanierung/Aufwertung der Bestände (Ausstattungsqualität, energetische Modernisierung) und zusätzlicher Wohnungsneubau (Stichwort Wohnraummangel und Bezahlbarkeit)
- Stabilisierung der Nachbarschaften (etwa durch funktionale Ergänzung und soziale Mischung)
- Klimaanpassung.

Es wurden deutliche Potenziale der Siedlungen gesehen, insbesondere mit Blick auf Umweltgerechtigkeit und Nachhaltigkeit. Als vorläufiges Fazit formulierte Holger Hoffschroer, dass Urbanität durch das Zusammenspiel mehrerer Faktoren (Dichte, Nutzungsmischung, Freiraumgestaltung) entstehe. Dichte sei im Verhältnis zu weiteren Nutzungsansprüchen an den Raum zu sehen, sei also im Städtebau und in der Stadtgestaltung eine relative Größe. Zukunftsfähige

und klimagerechte Stadtentwicklung müsse zum einen auf Nachverdichtung (Innenentwicklung) setzen, dürfe zugleich aber diese anderen Qualitäten nicht aus den Augen verlieren (Freiraum etc.). Großwohnsiedlungen könnten ein Typus sein, der diesen Anforderungen gerecht wird, allerdings müsse die Komplexität der Herausforderungen berücksichtigt werden. Welche Dichte wo und in welcher Form sinnvoll sei, hänge vom jeweiligen Kontext ab. Es handele sich also immer um spezifische Dichten.



Abb. 6: Urbanität durch das Zusammenspiel mehrerer Faktoren: Holger Hoffschroer vom Büro RHA REICHER HAASE ASSOZIIERTE

Fazit und Ausblick

Professor Jürgen Aring, Vorstand des vhw, zitierte drei Sätze aus den Vorträgen des Tages, die ihm noch vor Augen waren: „Die Verdichtung wird nur akzeptiert, wenn sie mit einem Versprechen verbunden wird.“ (Nikolaus Bernau); „Die Transformation muss systemisch werden.“ (Undine Giseke); „Die Ziele für die klimaangepasste Stadt müssen politisch vorgegeben werden.“ (Guido Spars). Mit Blick auf die bisherigen Anpassungen des Baugesetzbuchs konstatierte er, dass diese jeweils erfolgten, um die Ist-Situationen „geschmeidiger“ zu machen, weniger, um ein Instrument für die Zukunft zu formen. Er nehme zudem aus der Veranstaltung mit, dass ein Appell zu einer systemischen Transformation erforderlich sei, der ggf. zu einem neuen Teil des Baugesetzbuches (analog der Einführung der Städtebauförderung zu Beginn der 1970er Jahre) führt. Diesen Appell könne man als Signal verstehen, um Bedingungen und Möglichkeiten in diese Richtungen vorzubereiten.

Dr. Frank Jost
vhw e. V., Berlin