Von der Transformation des Wohnens zur Transformation der Stadt

Bernhard Faller

Die Zukunft des Wohnens – so heißt es oft – liege im Bestand: im Wohnungsbestand, im Gebäudebestand, im Siedlungsflächenbestand. Das bedeutet vor allem: Idealerweise wird die in vielen Regionen erforderliche Ausweitung des Wohnungsangebots weniger mit klassischem Neubau auf neu erschlossenen Grundstücken, sondern vielmehr, so weit wie möglich, im Bestand organisiert. Dies ist eine Facette des aktuellen Diskurses zur „Transformation des Wohnens". Viele andere kommen hinzu: Bauen und Umbauen mit klimafreundlichen Baustoffen („zirkuläres Bauen"), Senkung des Energieverbrauchs und CO_2-neutrales Heizen, neue Wohnformen zur Stärkung eines selbstorganisierten Miteinanders sowie zur Entfaltung unterschiedlichster Lebensstile und vielfältiger Formen des Zusammenlebens, Gewährleistung von Wohnsicherheit insbesondere von vulnerablen Bevölkerungsgruppen.

Eine so umfassend gedachte „Transformation des Wohnens" ist mit vielfältigen Herausforderungen verbunden. Die in den letzten Jahren vielerorts verengten Wohnungsmärkte machen das nicht unbedingt leichter. So wird die konsequente Orientierung an den Präferenzen der Nachfrage von den zugunsten eines Anbietermarkts verschobenen Verhältnissen untergraben. Darunter leidet zudem die Innovationsbereitschaft. Das zunehmend teure Bauen und Wohnen erschwert angesichts begrenzter Wohnkaufkraft auch den Umstieg auf erneuerbare Energien und klimaverträgliche Baustoffe – zumindest so lange, wie erhöhte Investitionskosten nicht von Beginn an oder sehr schnell von sinkenden Betriebskosten aufgefangen werden. Die Projekte des „neuen Wohnens", wie zum Beispiel Baugemeinschaften, finden in den überhitzten und leer gefegten regionalen Märkten immer schwerer Zugang zu geeigneten Grundstücken und Altimmobilien. Schließlich ist die überschießende Investitionsdynamik in einzelnen Quartieren mit den häufig thematisierten Gentrifizierungs- und Verdrängungsprozessen eine Folge verengter Wohnungsmärkte.

Aus all dem folgt, dass die „Transformation des Wohnens" erheblich von ausgeglichenen regionalen Wohnungsmärkten profitieren würde. Dabei lässt sich die Bewältigung des Wohnungsmangels ebenfalls als Transformationsaufgabe beschreiben, nämlich als städtebauliche Verwandlung von im Status quo nur mäßig attraktiven Arealen in lebenswerte, attraktive Stadtquartiere. Dort, wo Stadt unter ihren Möglichkeiten bleibt, kann ein Verwandlungsstädtebau greifen. Besonders augenfällig sind die vielfältigen Areale in Städten und Suburbia, die sich in einer eigentümlichen, wenig qualitätsvollen und von Abstands- und Restflächen geprägten Mischung von Infrastruktur, Gewerbe und Wohnen über die Jahrzehnte konzeptionslos entwickelt haben. Heute sind sie vielfach obsolet, von partiellen Leerständen, sonstigen Unternutzungen und wenig glückendem Strukturwandel gekennzeichnet. Die städtebaulichen Korridore entlang der Ausfallstraßen sind ein weiteres Beispiel.

Die Transformation in qualitätsvolle, zeitgemäße Stadt ist eine anspruchsvolle Aufgabe. Dabei sollte es entlang der in diesem Heft thematisierten Transformationsziele darum gehen, dass Stadträume entstehen, die mehr zum Verweilen als zum Durcheilen anregen, dass durch eine entsprechende Anordnung der Gebäude und der Zuordnung von Außenräumen sowohl Privatheit als auch Schnittstellen zum öffentlichen Leben entstehen, dass unterschiedliche soziale Bedürfnisse sich gleichermaßen verwirklichen können, dass lebendige Bereiche mit höheren Anteilen öffentlichen Lebens und Arbeitens und eher ruhige Wohnbereiche räumlich ineinandergreifen und sich ergänzen. In gutem Städtebau findet die Vielfalt des urbanen und sozialen Lebens einen Raum. Guter Städtebau ist zugleich der Rahmen für einen gestärkten Wohnungsbau – sowohl mit Blick auf die gesellschaftliche Akzeptanz als auch mit Blick auf die Refinanzierung der damit verbundenen wohnungswirtschaftlichen Investitionen.

Die enge Verbindung von Städtebau und Wohnen bedingt, dass die im vorliegenden Heft diskutierten Facetten einer „Transformation des Wohnens" auch als Impulse für eine Transformation der Stadt gelesen werden können. In diesem Sinne wünsche ich Ihnen eine anregende Lektüre.

Bernhard Faller

Forum und Öffentlichkeitsarbeit, vhw e. V., Berlin