

Badische Neueste Nachrichten

Jubiläumsausgabe zum fünfundsiebzigjährigen Bestehen

Statement von Christian Inderbitzin in voller Länge, 10.2.2021

Auszüge davon publiziert in der BNN vom 1.3.2021

Badische Neueste Nachrichten: Können Sie ganz allgemein skizzieren, wie der demografische Wandel, wie der Zuzug in Städte wie Karlsruhe das Wohnen in den vergangenen Jahren verändert hat und künftig noch verändern wird? Wir denken hier vor allem an Aspekte wie altersgerechte und generationenübergreifende Wohnkonzepte, Ökologie, verändertes Mobilitätsverhalten, familiengerechtes Wohnen. Welche Rolle werden solche Aspekte künftig spielen?

Christian Inderbitzin: Unsere Städte wie auch das Wohnen in der Stadt sind in verschiedener Hinsicht einem Wandel unterworfen, der sich in Zukunft in gewissen Bereichen noch verstärken wird. Grundsätzlich erfreuen sich viele europäische Städte – und dazu zählt auch Karlsruhe – einer sozialen und ökonomischen Dynamik, die zu einer überdurchschnittlichen Zunahme an Einwohnern mit entsprechender Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt führt. Eine Folge davon ist an vielen Orten eine generelle Wohnungsknappheit, was zu vergleichsweise hohen Miet- und Kaufpreisen führt. Dazu kommen die großen Fragen unserer Zeit wie jene der Mobilität, des Klimawandels sowie eines Wandels in der Arbeitswelt, welche unsere Städte maßgeblich betreffen.

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum wird überlagert durch eine Divergenz zwischen Angebot und Nachfrage. Grund hierfür bildet das Zusammentreffen eines zu großen Teils aus der Nachkriegszeit stammenden Gebäudebestandes, der auf die durchschnittliche Kleinfamilie ausgerichtet ist, und eines ausgeprägtem demografischen Wandels. Dabei lösen sich tradierte Lebensmuster auf und die Wohnformen individualisieren und diversifizieren sich. Auch in Karlsruhe bilden mittlerweile die Ein- und Zweipersonenhaushalte älterer wie junger Menschen die Mehrheit. Die traditionelle Kleinfamilie sieht sich in der Position einer Minorität.

Diese lediglich knapp skizzierten gesellschaftlichen Veränderungen machen deutlich, dass sich neue Anforderungen an den Wohnraum herausbilden. Wir brauchen in Zukunft andere, offenere und flexiblere Wohnangebote, welche der veränderten Nachfrage gerecht werden: Wohnraum für Patchwork-Familien, für Alleinerziehende, Senioren-Wohngemeinschaften oder Alleinstehende in Gemeinschaft etc. Dieser Wohnraum muss auch Möglichkeiten zum Arbeiten bieten, wobei das die erwerbsmäßige Arbeit wie auch nicht kommerzielle Tätigkeiten umfasst. Es ist davon auszugehen, dass der Umfang der erwerbsmäßigen Arbeit abnimmt.

Die Beliebtheit und Vielfalt des Wohnens in der Stadt verlangt natürlich nach weiteren, städtischen Angeboten, welche städtebauliche Veränderungen herbeiführen werden. Damit sind beispielweise neue Schulen, individualisierte Pflegeeinrichtungen oder zusätzliche Plätze und Grünanlagen gemeint. Die gebaute Stadt ist ein eher träges System, welches sich aufgrund einer Langlebigkeit nur sehr langsam verändert. Es ist davon auszugehen, dass die Stadt nicht von heute auf morgen anders aussehen und funktionieren wird, aber wir werden anders in ihr leben.

BNN: Welche Herausforderungen für die Entwicklung von Städten sind in dieser Hinsicht für die Zukunft absehbar?

CI: Um bezüglich des bereits Gesagten konkreter zu werden, komme ich nicht umhin an dieser Stelle die tradierten Gesetze, Regularien, Standards und im speziellen die Förderrichtlinien im Wohnungsbau anzusprechen. Ich plädiere dafür, vieles davon zu liberalisieren um den gewandelten Lebensformen und Nachfragemustern gerecht zu werden. Die Konvention bildet immer das Vergangene ab und hindert potentiell das Experiment und die Innovation. Viele Bestimmungen beeinflussen nicht zuletzt den immer wieder kritisierten Preisanstieg beim Wohnen.

Mit einer Liberalisierung meine ich kein *laisser-faire*, sondern den Ersatz von Gesetzen durch Zielvorgaben zu einer nachhaltigen und sozialen Stadtentwicklung und eine Delegation der Verantwortung vom Staat an den Einzelnen. Dazu zählen auch Anreizsysteme, welche den Mehrwert städtebaulicher und architektonischer Qualität aufzeigen und befördern. Im speziellen würde ich dabei ein gut funktionierendes Wettbewerbswesen nennen. Entwickler müssen einen Vorteil darin sehen, qualifizierte Wettbewerbsverfahren durchzuführen.

Um den grossen ökologischen Herausforderungen zu begegnen, braucht es einen entschiedenen Wandel in der Planung und Bauwirtschaft. Der Ressourcenverbrauch und die Emission von Treibhausgasen muss rasch und signifikant reduziert werden. Wir dürften eigentlich bereits heute nicht mehr mit Beton bauen, was den Umbau und die Transformation des Bestehenden in den Vordergrund rückt. Das Bestreben nach mehr Effizienz reicht dabei nicht, es braucht einen Gesinnungswandel hin zur Idee der Suffizienz – wir werden uns nicht mehr fragen, wie wir Dinge effizienter machen, sondern ob wir sie überhaupt tun. Der alte Leitspruch *Weniger ist Mehr* gewinnt neue Bedeutung.

BNN: Ist es aus Ihrer Sicht sinnvoll und notwendig, dass Städte überhaupt weiter wachsen?

CI: Aus persönlicher Überzeugung befürworte ich nachdrücklich, dass Städte auch in Zukunft wachsen dürfen und sollen. Ich halte die städtische Lebensform in gesellschaftlicher und kultureller Hinsicht für produktiv und qualitativ. Die Nähe zu anderen Menschen mit unterschiedlichen Hintergründen und Aktivitäten scheint mir ein Grundbedürfnis menschlicher Existenz zu sein. Auch ökologische Aspekte dürfen nicht ausser Acht gelassen werden: So bietet das Wohnen in der vergleichsweise dichten Stadt das Potential, den ökologischen Fussabdruck eines jeden zu verkleinern – wer in einer Geschosswohnung oder einem Reihenhaus wohnt und für den Alltag kein Auto benötigt, verbraucht weniger Energie. Und viele städtische Orte – dazu zählen sogar Gleisanlagen – weisen eine höhere Biodiversität auf als intensiv bewirtschaftete Kulturlandflächen.

Das städtische Wachstum muss dabei nicht auf Kosten des Kulturlandes und Naturraumes passieren. Die meisten Städte haben nach wie vor ein sehr grosses Potential für eine Entwicklung nach Innen. In Karlsruhe sind hier insbesondere die Siedlungen der 1950er zu nennen. Auch das Arrondieren an den Rändern ist für eine gefragte Stadt wie Karlsruhe im Rahmen des Leitbildes absolut sinnvoll. Ungeachtet der Innenverdichtung in den Kernstädten müssen bezüglich einer nachhaltigen Entwicklung auch die Umlandgemeinden in die Pflicht genommen werden.

BNN: In den vergangenen Jahren sind die Immobilienpreise in den Städten sehr stark gestiegen. Welche Rolle spielen denn die Kosten für die Schaffung von Wohnraum? Ist zu erwarten, dass hier künftig eine höhere Sensibilität bei der Stadt- und Bauplanung Einzug hält, vergleichsweise kostengünstigen Wohnraum zu schaffen?

CI: Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist gross und dessen Bereitstellung in meinen Augen eine gesellschaftspolitische Notwendigkeit – das Wohnen ist eine Art Grundrecht des Menschen. Als Architekten sind wir bemüht betreffend tieferen Baukosten innovative Vorschläge zu erarbeiten, letztlich sind aber diese Bemühungen von beschränkter Wirkung. Wie gesagt spielen die geltenden Gesetze, Regularien und Normen eine nicht zu unterschätzende Rolle. So könnte beispielsweise über eine Anpassung der Normen im Bauwesen ohne Qualitätseinbussen signifikant Material und damit Kosten eingespart werden, was in sozialer, ökologischer und sogar ökonomischer Hinsicht nachhaltig wäre. Gegenwärtig sind die Bauteile unserer Gebäude überdimensioniert.

Wirklich entscheidend sind aber bezüglich der Kostenfrage letztlich das Eigentums- und Bodenrecht respektive die Bodenpolitik, wenn man bedenkt, dass an vielen städtischen Lagen die Landkosten die Hälfte und mehr an den Anlagekosten ausmachen. Dementsprechend marginal werden Optimierungen bei den Baukosten. Wenn sich Städte weiter nach Innen entwickeln verknappen und verteuern sich die verbliebenen Landressourcen zusätzlich, was – wenn man von einer grundlegenden Reform des Eigentums- und Bodenrechts absieht – eine umsichtige Bodenpolitik umso bedeutender macht. Vor diesem Hintergrund sollten Kommunen ihr Land nicht weiter veräussern, sondern unter Auflagen im Baurecht abgeben. Nur so behalten sie die Bestimmung hinsichtlich einer qualitätsvollen Entwicklung und späteren Erneuerung der Stadt.

Solche Auflagen müssen in erster Linie städtebauliche und architektonische Qualitäten betreffen, die über qualifizierte Verfahren wie öffentliche Wettbewerbe eingefordert werden. Es lassen sich mit Baurechtsverträgen aber auch konkretere Bestimmungen bezüglich Wohnangeboten und Mietpreinsniveau sowie ergänzenden Angeboten an die städtische Gemeinschaft machen. Wenn sich über eine solche umsichtige Politik erst einmal eine *Kultur der Qualität* etabliert hat, wird auch der Private ihre Mehrwerte erkennen und den Beispielen folgen!