

4. Hamburger Konferenz für nachhaltige Entwicklung

- Forum 5: Nachhaltiges Bauen und Wohnen -

Im Vergleich zur These „ohne Nachfragegerechtigkeit keine Nachhaltigkeit“ des Amtes für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung kommt mein Referat gleichsam aus der umgekehrten Richtung. Ich frage, was Nachhaltigkeit bedeutet, als Prinzip und für das Bau- und Wohnungswesen, und wie demnach die Nachfrage zu steuern wäre – Gliederung: Problem, Prognosen, Programm.

I Problem

Nachhaltigkeit bezeichnet einen Entwicklungspfad, auf dem wir heute und unsere Kinder morgen gehen können, ohne dass es zu gravierenden gesellschaftlichen Engpässen, Notlagen und Konflikten kommt. Dabei geht es nach dem herrschenden 3-Säulen-Modell darum, eine langfristig haltbare Balance herzustellen zwischen

- wirtschaftlicher Stabilität und Wettbewerbsfähigkeit,
- ökologischer Tragekapazität der Erde und
- sozialem Ausgleich / Wohlergehen.

Wenn die Ansprüche der heutigen Generation eine solche langfristig stabile Balance gefährden, entsteht ein Generationenkonflikt – wie bereits heute bei den Renten, bei der Staatsverschuldung und demnächst bei den fossilen Energien.

Was heißt das für das Bauen und Wohnen ? Die Enquete-Kommission des Bundestages mit dem stolzen Namen „Schutz des Menschen und der Umwelt – Ziele und Rahmenbedingungen einer nachhaltig zukunftsverträglichen Entwicklung“ veröffentlichte 1998 ihren Abschlussbericht. Darin nimmt das „Beispielfeld Bauen und Wohnen“ den größten Raum ein. Ich reduziere die ganze Komplexität auf Stichworte – mit eigenen Ergänzungen:

1. Die *wirtschaftliche* Dimension der Nachhaltigkeit fordert:
 - o die Minimierung der gesamten Lebenszyklus-Kosten von Gebäuden (Erstellung, Betrieb, Instandhaltung, Abriss)

- die Stabilität und Konkurrenzfähigkeit der Bau- und Wohnungswirtschaft – ggf. mit Strukturanpassungen und neuen Geschäftsfeldern
- die Verringerung des Subventionsaufwandes.

2. Die *soziale* Dimension der Nachhaltigkeit fordert:

- Die Sicherung eines angemessenen Wohnraums je nach Alter, Haushaltsgröße und Einkommen der Bewohner
- Die Schaffung eines geeigneten Wohnumfeldes hinsichtlich sozialer Integration, Lärmschutz, Sicherheit, Gesundheit usw.
- Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen im Bau- und Wohnbereich

3. Die *ökologische* Dimension der Nachhaltigkeit fordert:

- Stopp der Landschaftszersiedelung und des dadurch induzierten Verkehrs
- Reduzierung des Flächenverbrauchs und der Bodenversiegelung
- Möglichst geringe Inanspruchnahme von Rohstoffen für die Baumaterialien und ihre weitgehende Recycle-Fähigkeit.
- Verwendung gesunder und emissionsarmer Baustoffe und –Verfahren. Hierher gehört auch der Klimaschutz durch Reduzierung des CO₂-Ausstoßes.

II Prognosen

Eines ist klar: Ob und in welchem Ausmaß diese Nachhaltigkeitsziele erreicht werden können oder gefährdet sind, hängt entscheidend ab von der weiteren Nachfrageentwicklung. Gebäude werden für viele Jahrzehnte gebaut; einmal versiegelte Flächen sind faktisch kaum renaturierbar; einmal privatisierte Grundstücke sind angesichts des Eigentumsschutzes einer späteren politischen Nutzungskontrolle weitgehend entzogen.

1. die Bevölkerungsentwicklung: Der Basisdatenausschuss der Hamburger Behörden geht bis 2020 von einem Anstieg um ca. 85.000 Einwohner aus. Schreibt man allerdings die zugrunde gelegten Annahmen 1:1 fort, dann nimmt die Bevölkerung von

2022 an im selben Maße wieder ab. Aber schon 2003 erfüllte sich die Wachstumsprognose nur zu weniger als 2/3, 2004 zu weniger als 10 %. Und nach den letzten veröffentlichten Zahlen ist die Hamburger Bevölkerung seit ca. 1 Jahr leicht zurückgegangen. Auch die z.B. in GEO veröffentlichten Kreis-genauen Prognosen und die letzte Vorausschau des HWWA gehen von einer langfristigen Abnahme der Hamburger Bevölkerung aus. Hierauf – und nicht nur auf den *Wunsch* nach einer wachsenden Stadt – muss sich die Bau- und Wohnungspolitik des Senats zumindest auch einstellen.

2. die Haushaltsgrößen: 1-Person-Haushalte brauchen relativ mehr Raum und Fläche pro Person als 4-Personen-Haushalte. Der Basisdatenausschuss geht bis 2020 von einer unterdurchschnittlichen Zunahme aller Hamburger 1-Person-Haushalte von 6,5 % - alle Haushalte um 7,1 % - aus, das HWWA von einem Rückgang der 1-Person-Haushalte um 3,5 %. Also auch die Haushaltsgrößen-Entwicklung zwingt heute keineswegs eindeutig zu mehr Flächenverbrauch.

3. die Wohnfläche pro Person: Die Handelskammer rechnete aus einer Fortschreibung dieses in der Tat durchgängigen Trends bereits mit einem zusätzlichen Wohnungsbaubedarf von jährlich 4.310 Wohneinheiten auf einer Fläche von 68 ha („Metropole der Dynamik – Hamburgs Weg an die europäische Spitze“, 2003). Aber: Viele ältere Menschen bleiben nach dem Auszug der Kinder, dem Tod des Partners nur mangels Alternativen allein in den nun zu großen Wohnungen und Häusern. Hier könnte eine gezielte Förderung der Umzugs-Mobilität, der Wohnungsteilung, der Organisation von Senioren-Wohngemeinschaften im sozialen Umfeld u.a. nicht nur zu einer Reduzierung der Wohnfläche pro Person, sondern auch zu einer Entlastung der Betroffenen führen.

Ist damit rein quantitativ gesehen ein großer Bedarf an Neubauten in der absehbaren Zeit kaum begründbar, sind auch noch qualitative Kriterien zu berücksichtigen:

Nach Berechnungen des Zukunftsrats hat sich die Schere zwischen reichen und armen Stadtteilen in den letzten Jahren wieder geöffnet, ist die Zahl der Arbeitslosen und der Sozialleistungsempfänger in Hamburg drastisch gestiegen. Es gibt mehr Arme, aber es gibt weniger sozialen Wohnungsbau, weniger günstige Mietwohnungen. Dabei leben in Hamburg 80 % der Bevölkerung zur Miete und nur 20 % in eigenen vier Wänden. Nach einer Studie der LBS Bausparkasse von 2005 müssten im Jahr etwa doppelt so viele Wohnungen in Mehrfamilienmietshäusern als in Eigenheimen

gebaut werden. Tatsächlich weist die Statistik aus, dass sich die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Eigenheimen einerseits und in Mehrfamilienhäusern andererseits 2004 fast angeglichen haben – in Eigenheimen mit einer Steigerung zum Vorjahr von 27,6 %, in Mehrfamilienhäusern mit einer Abnahme von 8 %.

Schließlich schafft die zunehmende Überalterung der Hamburger Bevölkerung neue Bedarfe im Wohnumfeld und in der Ausstattung der Wohnungen. Gerade die Wohnungswirtschaft ist hier gefordert, ganz neue Dienstleistungspakete zu schnüren und Wohnkonzepte zu kreieren. „Soziales Management“ und auch ein erweitertes „facility management“ sind hier die Stichworte.

III Programm

Im letzten Abschnitt will ich in 4 Thesen zusammenfassen, was vor dem Hintergrund der dargestellten Prognosen wichtig ist, um im Handlungsfeld Bauen und Wohnen auf einen nachhaltigen Entwicklungspfad zu gelangen:

1. Angesichts der stagnierenden Bevölkerungsentwicklung sind notwendige Neu- und Ersatzbauten nur noch auf Konversionsflächen, Baulücken, zu teilenden Großgrundstücken u.ä. innerhalb des geschlossenen Siedlungsgebiets zu errichten – also keine weitere Umwandlung von naturnahen Flächen in neue Siedlungsfläche. Der jüngste Konversionsflächenbericht des Senats weist immerhin eine Gesamtfläche von 727 ha aus, wobei 16 % der laufenden Projekte für Wohnungsbau – ganz überwiegend jedoch für Eigenheime, 24 % für Mischnutzungen vorgesehen und 29 % noch unbestimmt sind. Es gibt also durchaus „nachhaltige“ Flächenreserven.
2. Um die Zersiedelung und die Abwanderung von Eigenheim-Interessenten ins Umland zu stoppen, bedarf es einer grundsätzlichen Änderung des kommunalen und Länder-Finanzausgleichs in Agglomerationsräumen (Metropolregionen) – nicht unbedingt auch auf dem Lande – sowie des Steuerrechts: Die Umlandgemeinden müssen noch stärker an den Kosten der Infrastrukturleistungen der Kernstadt beteiligt werden. Die Abwanderer müssen die von ihnen verursachten Mobilitätskosten im weitesten Sinne selbst tragen, Stichwort: Pendlerpauschale, Kilometergeld.

3. Die staatliche Bauförderung sollte mehr auf die Sanierung und Modernisierung des Bestands setzen als auf den Eigenheim-Neubau. Einerseits kann dies – verbunden mit Wohnungseigentum – auch die Abwanderungsneigung dämpfen; andererseits trägt dies stärker noch als ein moderner Eigenheim-Neubau zu Klima- und Ressourcenschutz bei – bei ähnlicher Beschäftigungswirkung. Ein flächendeckendes professionelles „facility management“ könnte die Betriebskosten entscheidend senken.
4. Schließlich wird die soziale Wohnumfeld-Verbesserung und die Vermeidung von Gettobildung in Hamburg immer dringender. Die Vermarktung der Solarhäuser in Wilhelmsburg an auswärtige Interessenten scheiterte daran, dass diese die Schulsituation mit über 50 % Ausländerkindern nicht akzeptierten. Neben einer deutlichen Verstärkung der Ausländer-Integration sind in einigen Stadtteilen städtebauliche Sanierung und quartiersbezogene Entwicklungsmaßnahmen unverzichtbar. Dabei ist die lokale Ökonomie ebenso wichtig wie grüne Spiel- und Erholungsräume vor Ort.

Ich komme zum Schluss. Gerade die letzten Bemerkungen zeigen, wie komplex das Thema „nachhaltiges Bauen und Wohnen“ ist. Jede Entscheidung in diesem Bereich bedarf einer Einzelanalyse hinsichtlich ihrer möglichen wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Auswirkungen für die Zukunft.

Es ist die Aufgabe von Gesetzgeber und Verwaltung, die rechtlichen Bedingungen und Regeln so zu setzen, dass die individuellen Wünsche der Bürgerinnen und Bürger (die „Nachfrage“) nur im Rahmen des Gemeinwohls befriedigt werden – beim Straßenverkehr, bei der Hundehaltung, bei der Müllbeseitigung, aber eben auch beim Bauen und Wohnen. Nachhaltigkeit aber ist nichts anderes als ein modernes, nämlich globalisiertes und zukunftsorientiertes Verständnis von Gemeinwohl.

In diesem Sinne benennt § 1 Abs.5 Bundesbaugesetz „Nachhaltigkeit“ zu Recht ausdrücklich als Leitvorstellung für das gesamte Bauwesen. Es gilt, dies ernst zu nehmen, zu konkretisieren und planvoll umzusetzen.