

Wohnungsbau für alle

Wie Leben? Gut Bauen. Besser Wohnen! in Mecklenburg-Vorpommern

52

SRL

BEITRÄGE · PLANERIN 1_17

Für die Durchführung einer Wohnungsbaukonferenz am 6. Oktober 2016 gab es eine Reihe von Anlässen und Gründen, die von der 2015 bundesweit sehr intensiv und breit geführten Diskussion um dringend benötigten neuen bezahlbaren Wohnraum, der nicht nur in vielen Großstädten und prosperierenden Regionen fehlt, mitbestimmt wurden.

Es war angesichts der vielen wichtigen und richtungsweisenden, aber auch in Teilen kritisch zu hinterfragenden und teilweise aktionistisch anmutenden Beiträge und Forderungen für mehr, verdichteten, hochgeschossigen, innovativen, integrierten, (neu-)standardisierten, expressartigen, kostengünstigen Wohnungsbau in Gesamtdeutschland aus unserer Sicht dringend notwendig, diese thematische Bandbreite vor dem Hintergrund der dispersen und differenziert zu betrachtenden Siedlungs- und Wohnungsbauentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern vertiefend auch mit denen zu diskutieren, die mit Stadtentwicklung und Stadterneuerung, mit Wohnungs- und Städtebau, mit Architektur und Landschaftsplanung zu tun haben.

Insofern war es ein großes Anliegen der Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung und ihrer Regionalgruppe M-V sowie der Architektenkammer M-V, gemeinsam mit den sechs Berufsverbänden BDA, BDLA, DASL, BDIA, ADS und VfA einen Diskurs über diese wichtigen Themen für Mecklenburg-Vorpommern zu initiieren. Dazu wurde eigens die Projektgruppe „Wohnen für Alle“ ins Leben gerufen.

Viele Aspekte dieser gesamtdeutschen Wohnungsbau Diskussion sind nicht neu, zum Beispiel, dass Wohnungsmärkte vergleichsweise langsam auf strukturell steuernde Interventionen bzw. Einflussnahmen und auf demografische Veränderungen reagieren. Auch, dass lokale und regionale Wohnungsmärkte sowie die Diskussion der Reduktion von Standards und die Wiederbelebung des seriellen Bauens differenziert zu betrachten sind. Doch stellt sich aktuell die Situation und auch die Dynamik der Siedlungs- und Wohnungsmarktentwicklung im nordöstlichsten Bundesland als besonders und z. T. äußerst gegenläufig – d. h. sowohl zwischen einzelnen Städten als auch zwischen den einzelnen Landesteilen – dar.

Dementsprechend war es ein Anliegen der Konferenz, deutlich zu machen, dass es eine fachliche Austauschplattform geben sollte, wo sich Vertreterinnen und Vertreter der planenden und bauenden Zunft mit der Wohnungswirtschaft und mit der Kommunal- und Landespolitik über die jeweiligen kommunalen, landes- oder auch bundespolitischen Themen austauschen können und wo insbesondere auch Vertreterinnen und Vertreter kleinerer Kommunen die Möglichkeit haben sollten, ihre Erfahrungen und Problemstellungen in den Diskurs und in den Informations- und Erfahrungsaustausch einbringen zu können.

Daneben sollten auch weiterführende Schlussfolgerungen und Empfehlungen von dieser Wohnungsbaukonferenz ausgehen, die, wenn möglich, von der neuen Landesregierung aufgegriffen und gemeinsam mit den Berufsverbänden auf den Weg gebracht werden können.



Die Konferenz im Warnowschlösschen (Foto: Martin Kaiser)

3-Punkte-Forderungskatalog als „Dreiklang“ für Mecklenburg-Vorpommern

Von der Projektgruppe wurde hierfür im Vorfeld ein 3-Punkte-Forderungskatalog ausgearbeitet, der unter besonderer Berücksichtigung der sich gegenwärtig in Mecklenburg-Vorpommern abzeichnenden und in Teil sehr unterschiedlich verlaufenden Wohnungs- und Siedlungsbauentwicklungen auf die Umsetzung folgender Schwerpunktaufgaben abzielt:

- die Einrichtung eines fachlich unterstützenden Kompetenzzentrums in Form eines interdisziplinär besetzten Fachbeirats für Wohnungsbau und Baukultur, der als Berater und Unterstützer der Landespolitik und -regierung wie auch den Kommunen zur Seite steht, z. B. zu fachspezifischen Fragestellungen, zu Verfahren und nachhaltigen Strategien und ähnlichem;
- die Errichtung von zusätzlichen 3.000 Wohneinheiten, die innerhalb der kommenden fünf Jahre beispielgebend und modellhaft im Hinblick auf Innovativität, energetische Nachhaltigkeit und baukulturelle Qualität an integrierten Lagen sowie sozial und letztlich bezahlbar an verschiedenen Standorten im Land entstehen sollen;
- die Durchführung von Wettbewerben an zehn landesprägenden Standorten zur Umsetzung eines beispielgebenden und modellhaften Wohnungsbaus, einschließlich Öffentlichkeitsbeteiligung, Monitoring und Evaluierung der Wettbewerbsergebnisse.

Herausforderungen und Aufgaben

Dieser 3-Punkte-Forderungskatalog zielt grundsätzlich ab auf die Verbesserung der qualitativen Wohnraumver-

sorgung, die Schaffung von bezahlbaren Wohnungen an integrierten Standorten, die nachfragegerechte Sanierung und Anpassung der Wohnungsbestände, die Schaffung und Stärkung von mehr Baukultur und zusammenhängender städtebaulicher Qualitäten im Rahmen der anstehenden Stadtumbau-, Wohnungsbau- und Siedungsentwicklungen.

Dieses sind nur einige Aspekte eines künftig anzugehenden Wohnungs- und Städtebaus, die in Teilen bereits mit dem neuen Landesprogramm zur Wohnraumförderung für die anstehende Legislaturperiode aufgegriffen und verstärkt werden müssen.

Vor allem die Themen bezahlbarer Wohnraum, Weiterentwicklung, Anpassung und Optimierung des Wohnungsbestandes, Schaffung differenzierter Wohnraumangebote durch Neubau an integrierten Standorten sind vor dem Hintergrund der sich sehr unterschiedlich darstellenden Wohnungsmärkte und Wohnungsmarktdynamiken in Mecklenburg-Vorpommern von sehr großer Bedeutung.

Anders als in weniger ländlich geprägten und strukturell unterschiedlich aufgestellten Regionen Deutschlands muss die umfängliche Aufgabe eines zukunftsweisenden Wohnungs- und Städtebaus in M.-V. vor allem auf Grundlage einer qualitativ ausgerichteten, rahmensetzenden sowie interkommunal und auf Kooperation ausgerichteten Landesentwicklung umgesetzt werden, die die kommunalen und lokalen Spezifitäten und Entwicklungen unterstützt, neue Impulse in stagnierenden und schwächelnden Regionen setzen sowie Fehlentwicklungen auffangen kann.

Die neue Landesregierung in Mecklenburg-Vorpommern identifiziert bisher einen dringenden Wohnungsneubau nur für wenige Städte, vor allem für die beiden Universitätsstädte Rostock und Greifswald, für die Hansestadt Wismar sowie für die beiden Zentren des Tourismus Bad Doberan und Waren/Müritz. Sie beschränkt sich jedoch vornehmlich auf quantitative Betrachtungen am Wohnungsmarkt, bestärkt durch Leerstandszahlen in einigen anderen Städten wie Schwerin, Stralsund oder Neubrandenburg oder durch Prognosen zur Einwohnerentwicklung und Binnenwanderung.

Über qualitative Leitlinien und Rahmensetzungen für einen zukunftsorientierten Wohnungs- und Städtebau bzw. Siedlungsbau ist vergleichsweise wenig im neuen Koalitionsvertrag von SPD und CDU für den Zeitraum 2016 bis 2021 zu finden. Unter anderem heißt es hierzu: „Die Koalition sieht – trotz Leerständen in manchen Orten –, dass in einigen Regionen, insbesondere in den Universitätsstädten und in einigen Küstenorten und Tourismuszentren, ein sehr angespannter Wohnungsmarkt angetroffen wird. Ziel der Koalition ist es, dass auch Menschen mit einem geringen und mittleren Einkommen, Alleinerziehende, Studierende und Ruheständler bezahlbare, gute Wohnungen finden. Dafür wird die Koalition das begonnene Landesprogramm für den sozialen Wohnungsbau fortführen und weiter ausbauen. Kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften als Bauherren sollen besonders berücksichtigt werden. Die Förderung erfolgt durch Baukostenzuschüsse gegen die Festlegung einer Mietpreisbindung“ (Koalitionsvereinbarung zwischen SPD und CDU Mecklenburg-

Vorpommern für die 7. Wahlperiode 2016–2021, S. 27). Bereits die Diskussionen auf der Wohnungsbaukonferenz in Rostock haben deutlich herausgestellt, dass es in Mecklenburg-Vorpommern über diese vornehmlich quantitative Betrachtung hinausgehen muss. Eine differenzierte Betrachtung ist unbedingt notwendig, um dem Bedarf unterschiedlichen Ortes gerecht werden zu können. Es geht verstärkt um Bau-, städtebauliche und baukulturelle Qualitäten im Wohnungsangebot und um deren Standortwahl. Neben der Bestandsentwicklung und qualitativ gleichrangig spielt – wenn auch in sehr unterschiedlicher bzw. standortdifferenzierter Zahl – auch der Neubau (einschließlich Ersatzwohnungsbau) eine wichtige Rolle, es geht um Diversifizierung, Standards, Grundrisse, Bauherrenmodelle, Standorte ... und das betrifft alle Städte.

Ausblick und anstehende Aktivitäten

Es werden kurzfristig zunehmende Anstrengungen vonnöten sein, einen Dreiklang von qualitativen, standortbezogenen Wohnungsangeboten, von einer attraktiven und wohnungsnahen Infrastruktur sowie von Arbeitsplätzen vor allem in kleinen und mittleren Städten aufrechtzuerhalten bzw. wieder herzustellen. Ebenso sind Antworten auf sich weiter ausdifferenzierende Wohnungsmärkte zwischen Wachstum, Stagnation und Schrumpfung mit speziellen Wohnraumbedarfen bei einem sich gleichzeitig vollziehenden demografischen Wandel und einer sich weiter verschärfenden Binnenwanderung zu finden.

Um den genannten Herausforderungen und Aufgaben gemeinsam zu begegnen, stehen der neuen Landesregierung und den Kommunen in Mecklenburg-Vorpommern der Sachverstand und das zielgerichtete Engagement der Berufsverbände und Interessenvertretungen aktiv zur Verfügung.

Ausgehend von der Wohnungsbaukonferenz in Rostock im Herbst 2016 werden Vertreterinnen und Vertreter der verbandsübergreifenden Projektgruppe „Wohnen für alle“ den initiierten Diskurs und den Erfahrungsaustausch weiter fortsetzen. Dazu werden Gespräche mit der Landesregierung und dem zuständigen Landesministerium im Hinblick auf ein mögliches Umsetzungsverfahren des 3-Punkte-Forderungskatalogs kurzfristig aufgenommen.

Mit Blick auf den Anschlag und die Umsetzung eines landesweiten Wettbewerbs „Innovativer Wohnungsbau Mecklenburg-Vorpommern“ wird Anfang 2017 ein Durchführungskonzept ausgearbeitet, vorgestellt und diskutiert.

Darüber hinaus wird auch ein konkretes Initialisierungs- und Umsetzungskonzept für die Einrichtung und Wirkung eines landesweit agierenden Beirates für Wohnungsbau und Baukultur entwickelt.

Lutz Braun, Dipl.-Ing., Architekt BDA und Stadtplaner SRL, architektur:fabrik:nb, Neubrandenburg

Anja Epper, Dipl.-Ing., Stadtplanerin SRL, Bauassessorin, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Rostock, SRL-Regionalgruppensprecherin Mecklenburg-Vorpommern

Wolfgang Oehler, Dipl.-Geogr., SRL, Inhaber Büro für Stadt- und Regionalentwicklung BSR, Hamburg/Rostock