

„Aus Chancen Stadt entwickeln“

Podiumsdiskussion „Perspektive Stadt“ im Münchner Haus der Gegenwart: Vertreter aus Architektur, Stadtplanung und Immobilienwirtschaft fordern mehr Partnerschaftlichkeit und Mut zum Wagnis



München, 13. Mai 2008. Am vergangenen Donnerstag diskutierten im Haus der Gegenwart Fachleute aus Stadtplanung, Architektur und Immobilienwirtschaft über urbane Entwicklung. Andreas Garkisch vom Architekturbüro 03 München, Prof. Dr. Ingrid Krau, Direktorin des Instituts für Städtebau und Wohnungswesen der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung München, Dr. (I) Elisabeth Merk, Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München und Hermann Stegschuster, Leiter Projektentwicklung & Architektur der Bayerischen Bau und Immobilien Gruppe (BBIG) waren der Einladung der BBIG zur Podiumsdiskussion „Perspektive Stadt“ gefolgt. Moderiert wurde die Diskussion von Ursula Ammermann, Geschäftsführerin des Münchner Diskussionsforums für Entwicklungsfragen. Im Mittelpunkt der Diskussion stand die Frage,

wie sich Qualität und Innovation angesichts der wachsenden Verdichtung des Raums und einer immer weiter auseinander klaffenden Einkommensschere verwirklichen lassen.

Nur eine Perspektive?

„Es gibt nicht allein eine Reurbanisierung. Es gibt Gewinner- und Verlierstädte. Die kleineren ‚Verliererstädte‘ verlieren ihre urbanen Qualitäten, sie drohen zu ‚verdorfen‘“, sagte Ingrid Krau. Für Elisabeth Merk hängt der Erfolg einer Stadt von den beiden Faktoren kulturelle Kommunikation und Bildung ab. Das Denken in größeren Zusammenhängen jenseits der kommunalen Grenzen, wie zum Beispiel bei der Metropolregion München, wird zur wesentlichen Strategie der Zukunft, um die Probleme der „Boomtowns“ ,wie München oder auch der „Shrinking Cities“ lösen zu können, so Andreas Garkisch. „Man muss die Effizienz der Städte steigern und nicht immer nur nach China schauen.“ Ingrid Krau berichtete von Quartieren in schrumpfenden Städten in Ost- und Westdeutschland, die rückgebaut werden, weil sie zu etwa 50 Prozent leer stehen. Ausländische Investoren hätten solche Wohnungsbestände bereits in großem Maßstab aufgekauft. Sie sähen dort eine Perspektive, weil sie Deutschland positiv sähen. „Warum sehen wir diese Zukunft eigentlich nicht?“ fragte sie.

Qualität – eine Frage des Preises?

Schnell kamen die Teilnehmer auf das Stichwort Qualität zu sprechen. Hermann Stegchuster bemängelte die fehlenden Visionen der Bauträger, was die Lebensqualität in den Quartieren und die Verdichtung der Innenstädte angehe, die aber wirtschaftlich gefordert sei. Als positives Beispiel nannte er das Münchner Siemensareal. „Man braucht Partner, die bereit sind, um Qualität zu ringen und aus Chancen Stadt zu entwickeln“, sagte Elisabeth Merk. „Projekte, mit

denen man gemeinsam hart ringt“, wie beim Siemensareal, seien meist die erfolgreichsten, so die Stadtbaurätin.

Ein weiteres Thema war die Frage, ob die Ghettoisierung durch die zunehmend auseinander klaffende Schere zwischen Arm und Reich zunehme. Hermann Stegschuster bejahte dies; es läge in München aber auch an den hohen Einstiegspreisen für Grundstücke: „Nicht die Qualität des Konzepts zählt, sondern der Preis.“ Wären die Grundstückspreise niedriger, könne man auch günstigere Wohnungen anbieten. „Unser Anliegen ist es, eine gleichbleibend hohe Qualität in einem breiten Segment zu realisieren“, so Elisabeth Merk.

Der Traum vom Wohnen und die Hindernisse

Auch die Frage nach den Wohnwünschen der Bürger und Kunden beschäftigte die Diskussionsteilnehmer. Für Stadtbaurätin Merk ist der springende Punkt, „dass man die freie Wahl hat, wo man wohnen kann.“ Die Wohnzufriedenheit sei in München hoch. Einige Dinge hätten sich in den letzten Jahren in München geändert. „Auch die Nutzerwünsche ändern sich. So ist zum Beispiel der flächenmäßige Wohnbedarf heute größer, dem muss mit neuen Wohnkonzepten Rechnung getragen werden“, so Hermann Stegschuster. Er bemängelte Engstirnigkeit bei manchen Genehmigungsbehörden, die zum Beispiel durch Festhalten an Baulinien und Baugrenzen vorhandener Bebauungspläne innovative Energiekonzepte unmöglich machten.

In München lebten über 50 Prozent der Bürger in Singlehaushalten, berichtete Merk und fragte: „Wie gehen wir in dieser Dimension damit um?“ Innovative und günstige Modelle müssten auch in einer teuren Stadt gebaut werden können. „Dafür müssen die Wohnungsunternehmen stark herausgefordert werden. Wir werden kooperative Vergabeverfahren einfordern.“ Andreas Garkisch berichtete von einem Projekt seines Büros, bei dem Käufer den

Grundriss selbst bestimmen könnten. „Das sind besondere Wohnungen, aber die kosten eben mehr.“

Hermann Stegshuster wünschte sich, „dass die Bayerische Bau und Immobilien Gruppe zusammen mit der Stadt ein innovatives Projekt entwickelt“. Daraufhin versicherte Merk, dass die Stadt ein Grundgerüst schaffen wolle, wo Innovation und Spielräume möglich seien.

In seinem Fazit stellte Hermann Stegshuster fest, dass alle die gleiche hohe Qualität und die Innovationen wollten: „Wir wollen die Dinge entwickeln, die von Kommune und Kunden eingefordert werden.“ Prof. Ingrid Krau wünschte sich einen intensiveren Dialog mit der Wohnungswirtschaft. Andreas Garkisch fasste die Meinung der Podiumsteilnehmer zusammen: „Wir haben alle dieselben Ziele.“ Leider vergesse man dies im Alltag häufig, wenn man sich mit Genehmigungen und Zahlen abmühe. „Hier müssen wir gemeinsam kämpfen.“ Qualitätsvolle urbane Entwicklung und innovative Ansätze im Städtebau, so waren sich die Teilnehmer einig, sind durch Partnerschaftlichkeit und Mut zum Wagnis erreichbar.

