

Sabine Djahanschah, Deutsche Bundesstiftung Umwelt

Lebendige Zentren in Städten und Gemeinden sind wichtige Zellen gesellschaftlichen Lebens. Sie bilden Identifikationspunkte für Heimat, sind Treffpunkte und touristische Attraktionen und verorten Handel, Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Kultur. Zahlreiche Bereisungen im Rahmen der „Expertengruppe städtebaulicher Denkmalschutz“ des BMI zeigen auf, dass gerade kleinere Kommunen noch Flächenreserven in zahlreichen Baulücken und baukulturell wertvollen Bestandsgebäuden bieten. Deren Sanierung und Bebauung im Sinne einer Innenentwicklung transferiert das baukulturelle Erbe in die Zukunft und unterstützt die wichtige Aufgabe vitaler Ortskerne und Zentren. Teilweise haben sich in diesem Kontext Baugebote, das Vorkaufsrecht von Kommunen und die Sicherung und Sanierung gefährdeter Bestände als erfolgreiche Mittel bewährt, wertvolle Stadtbausteine zu erhalten und ganze Stadtviertel aufzuwerten.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist nicht nur vor dem Hintergrund der effizienten Nutzung vorhandener Ressourcen im Gebäudebestand und der dazu gehörigen Infrastruktur geboten, sondern dient ebenso dem Erhalt und dem Fortschreiben baukultureller Werte. Diese Innenentwicklung kann die Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Gewerbe- und Wohngebiete stoppen, die nach der von der DBU geförderten Studie der Bundesstiftung Baukultur „Besser Bauen in der Mitte – Ein Handbuch zur Innenentwicklung“ zu rund 80% in wirtschaftlich schwachen Kommunen in ländlichen Räumen stattfindet. Die Vermutung liegt nahe, dass hier vorrangig die Hoffnung auf Gewerbe- und Einkommensteuereinnahmen der Treiber sind. Hier könnte eine geänderte Bodenpolitik Abhilfe schaffen, um das in der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie formulierte 30-Hektar-Ziel für 2030, das derzeit noch um rund das Doppelte durch die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen überschritten wird, zu erreichen. Auch verdrängen stark steigende Bodenpreise bezahlbaren Wohnraum immer weiter aus den Ballungsräumen und verursachen neben dem Flächenverbrauch hohe Umweltlasten durch Pendlerbewegungen. Polyzentral organisierte Strukturen und vermehrte Möglichkeiten zum Homeoffice könnten in diesem Kontext Entlastungen anbieten.

Doch das Leitbild der Innenentwicklung wird nicht umsonst durch den Zusatz „doppelte Innenentwicklung“ ergänzt. Der extreme Biodiversitätsverlust, der in dem Modell der Belastungsgrenzen der Erde von Rockström und Steffen noch deutlich vor dem Klimawandel im alarmierenden Bereich liegt, macht auch urbane, möglichst zusammenhängende Grünflächen zu wertvollen Schutzräumen für Flora und Fauna, die nicht leichtfertig der Wohnungsnot zum Opfer fallen sollten. Ein Beispiel aus Münster (Westf.) zeigt eindrücklich, dass ein zu diesem Zweck unter Schutz gestellter Grünring um die Stadt bereits an mehreren Stellen zur Wohnbebauung vorgeschlagen wird und damit zentrale Forderungen zur Durchgrünung und Biodiversität ausgehört werden. Vielmehr sollten Reserveflächen auf Einkaufsmärkten, Gewerbeflächen, Parkhäusern und -plätzen oder Wohngebäuden verstärkt zur Aufstockung und Überbauung genutzt werden, um hier ohne weiteren Flächenverbrauch zusätzlichen Wohnraum zu erschließen. Nicht zuletzt können Aufstockungen von Bestandsquartieren ein zentraler Schlüssel sein, energetische und ressourceneffiziente Sanierungen des Gebäudebestandes erst wirtschaftlich darstellbar zu machen. Punktuelle Ergänzungen von Wohnquartieren können z.B. behindertengerechten Wohnraum im Quartier ergänzen, um so sozial abgefedert Umzüge aus größeren in kleinere Wohnungen im vertrauten Wohnumfeld anbieten zu können. Dabei sollten auch zukünftige

Hitzeperioden mitgedacht werden und Kaltluftschneisen als grüne Zungen in die Stadt geschützt sein.

Doch es gibt auch positive Beispiele. So wurde in der Prinz-Eugen-Kaserne in München ein ökologisches Vorzeigequartier entwickelt, bei dem die Vergabe der Flächen als Konzeptvergabe sowohl städtebauliche Ziele der Dichte, als auch die verstärkte Verwendung von Holz als Baustoff sowie die Einladung von Baugemeinschaften und Genossenschaften verfolgte. Eine biodiversitätsfreundliche Gestaltung der Grünflächen wurden von den Bauherrngemeinschaften gemeinsam umgesetzt. Gerade in Zeiten verstärkter Nachfrage sollte das Instrument der Konzeptvergabe als Steuerungsmittel genutzt werden, um umweltrelevante Ziele und Qualitäten zu sichern.

Zusätzlich können Grünräume sowohl hinsichtlich ihrer Biodiversitätsleistung als auch Ihrer Leistung im Bereich der Klimaanpassung optimiert werden. Gründächer sollten daher intensiv begrünt werden, Grünpflanzen nach Biodiversitätskriterien ausgewählt und stressfester auf Trockenheit reagieren können. Öffentliche Flächen sollten bei Starkregenereignissen im Sinne einer Schwammstadt durch multifunktionale Ausgestaltung auch Regenwasser zurückhalten können. Nicht zuletzt bieten sie wohnungsnaher Erholungsräume, die gerade in verdichteten Städten die so relevante Entspannung und vielfältige Freizeitaktivitäten ermöglichen.

Die größten zugänglichen Flächenreserven im urbanen Kontext liegen neben möglichen Aufstockungen und An- und Ergänzungsbauten jedoch im fließenden und ruhenden Verkehr. Hier können durch veränderte Flächenzuweisungen der Fahrrad- und Fußgängerkehr gestärkt und die nötige Verkehrswende eingeleitet werden. Die Bedeutung des öffentlichen Raumes in Straßen, Plätzen und Grünflächen ist nicht zuletzt durch die Corona-Krise erneut ins Bewusstsein gerückt. Die Verbesserungen der Aufenthaltsqualität sind hier vielfach erprobtes Mittel, um ein Vielfaches an privaten Investitionen auszulösen und die Stadt sowie deren vitale Zentren attraktiver zu gestalten.