

Trägerkreis „Allianz für die Fläche“ am 22. Juni 2016

Urbanität – Neue Dichte

Dipl.-Ing. Herbert Lintz, Abteilungsleiter Architektur und Technik
der Architektenkammer NRW

1



BEZAHLBARER WOHNUNGSBAU FÜR ALLE

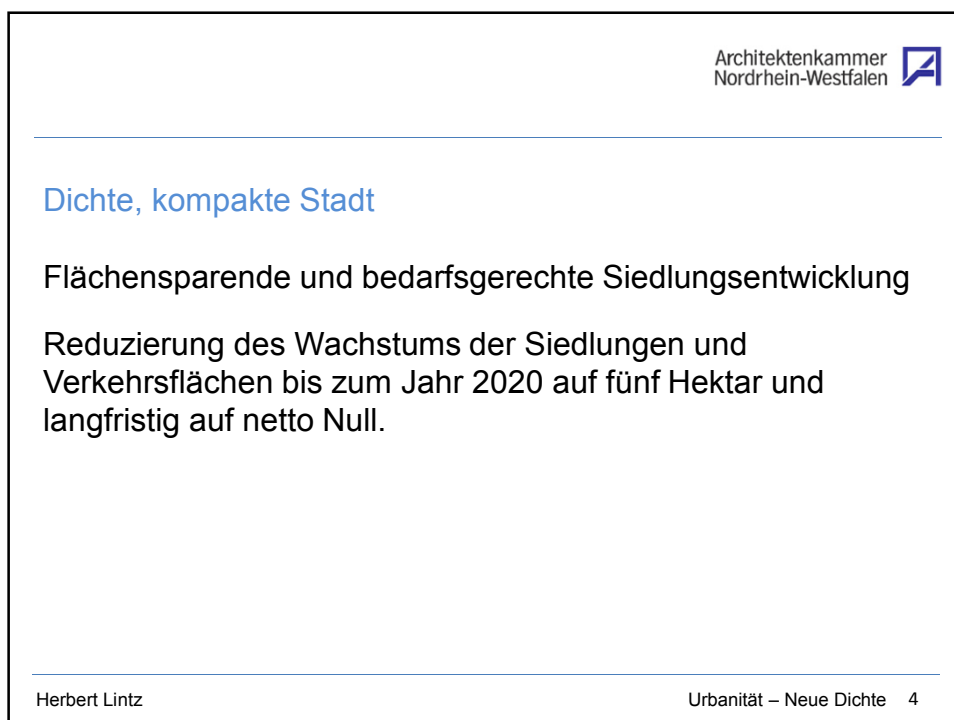
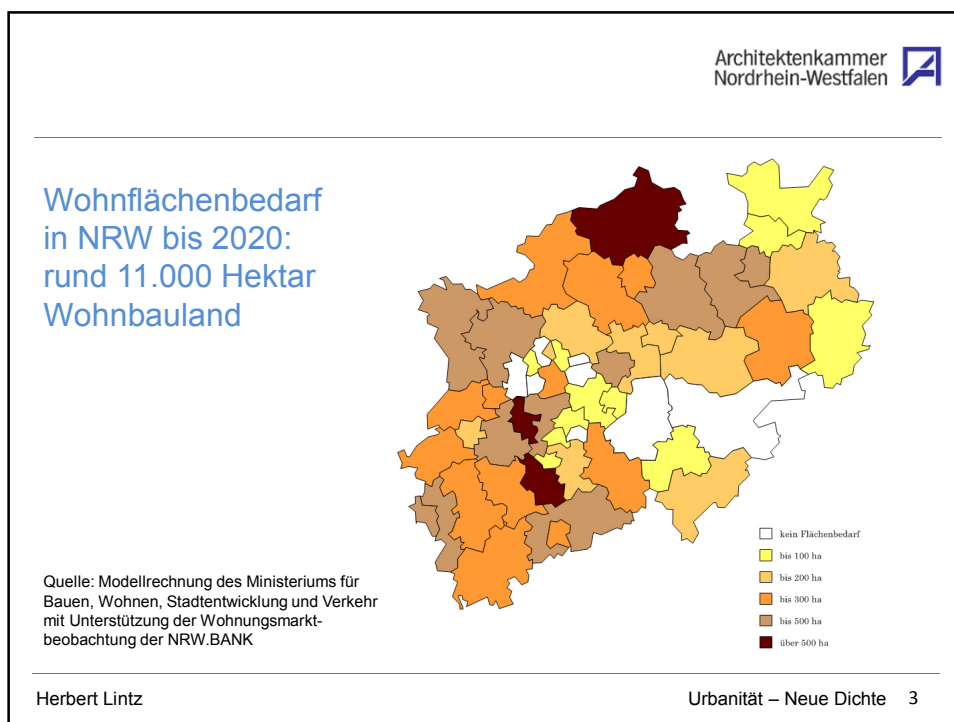
Bezahlbarer Wohnungsbau ist den deutschen Architektinnen und Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplanern ein besonderes Anliegen. Seit Jahren übersteigt besonders in den Ballungsräumen die Nachfrage nach mietpreisgünstigem Wohnraum das Angebot. Diese Asymmetrie wird durch die internationale Zuwanderung nach Deutschland zusätzlich verschärft.

Die Bundesarchitektenkammer gibt mit den folgenden Dokumenten Hinweise zu Standards für bezahlbaren Wohnraum und zur Rolle der Wohnraumförderung. Sie beziehen sich auf bestehende und neue Anforderungen im Wohnungsbau.

Bezahlbarer Wohnungsbau für alle

[Arbeitsschutz](#)
Sicherheit und Gesundheit - Aufgabe und Pflicht für Planer

[Altersgerecht barrierefrei Bauen](#)



Urbanität und Dichte

Leitlinie der Siedlungsentwicklung ist die in der Leipzig-Charta beschriebene europäische Stadt mit kompakter Struktur und klaren Grenzen zum unbesiedelten Raum.

Normierung durch BauNVO

Charta von Athen: Aufgelockerte Stadt als städtebauliches Leitbild.

vs.

Dichte als zentrales Element der Stadt.

Grundsteuerreform

Die AKNW präferiert eine reine Bodensteuer.

Dabei wäre die Grundsteuerhöhe für ein unbebautes Grundstück etwa sechs Mal so hoch wie bislang.

Grundstücksaktivierender Effekt.

Nachverdichtung

Erhebliches Stadtentwicklungspotential

Chancen für Wohnumfeldverbesserung

Schaffung hochwertiger Wohnungen und hochwertiger Außenräume

Kosten der Baulandentwicklung liegen im Außenbereich bis zum 25-fachen gegenüber der Innenentwicklung durch bessere Ausnutzung der Infrastruktur

Baulückenschließung

Eine ältere Studie der Universität Bonn identifiziert Baulücken in NRW mit einer Gesamtfläche von 7.100 ha.

Aktueller Bedarf an Wohnbauland 11.000 ha (Folie 3)

Baulückenkataster führen und pflegen

Aufstockung

Aufstockungspotentiale in Deutschland: 1,1 Mio. zusätzliche Wohnungen

Ökologische und wirtschaftliche Vorteile

Planungs- und bauordnungsrechtliche Rahmenbedingungen

Mikrowohnungen

Teilweise geänderte Wohnraumansprüche:

Gute Lage

Guter Service

Wohnfläche gerät als Kriterium in den Hintergrund

Vertikale Stadt

Le Corbusiers Unité d'Habitation als prominentes Beispiel

Beispiele in NRW: Kranhäuser Köln, Portobello Düsseldorf

Wohnhochhäuser keine angemessene Antwort für den
Niedrigmietsektor

Blockrandbebauung

Gewachsene städtische Wohnviertel

Hohe Dichte

Private lärmgeschützte Rückzugsorte in Innenhöfen

Klare Trennung von öffentlichem und privatem Raum

Urbane Gebiete

„§ 6a Urbane Gebiete
(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen
und der Unterbringung von
Gewerbebetrieben sowie sozialen,
kulturellen und anderen Einrichtungen in
kleinräumiger Nutzungsmischung, soweit
diese Betriebe und Einrichtungen die
Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Urbane Gebiete

	1 Baugebiet	2 Grundflächen- zahl (GRZ)	3 Geschossflächen- zahl (GFZ)	4 Baumassenzahl (BMZ)
in Kleinsiedlungsgebieten (WS)		0,2	0,4	-
in reinen Wohngebieten (WR) allgem. Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten		0,4	1,2	-
in besonderen Wohngebieten (WB)		0,6	1,6	-
in Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI)		0,6	1,2	-
in urbanen Gebieten (MU)		0,6	3,0	-
in Kerngebieten (MK)		1,0	3,0	-
in Gewerbegebieten (GE) Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten		0,8	2,4	10,0
in Wochenendhausgebieten		0,2	0,2	-

Referentenentwurf Stand: 16.06.2016

Herbert Lintz

Urbanität – Neue Dichte 15

Dichte im Stadtvergleich

Beispiel	GFZ	GRZ
Barcelona, Eixample	4,26	0,82
Berlin, Prenzlauer Berg	2,98	0,51
Paris, Palais Bourbon	4,28	0,78
Zürich, Kreis 1	3,6	0,74
Düsseldorf, Carlstadt	2,24	0,68

Quelle: Bauwelt 12.2016

Herbert Lintz

Urbanität – Neue Dichte 16

Verdichteter Wohnungsbau durch verringerte Abstandflächen

Vorschlag der AKNW:

Änderung im Abstandflächenrecht

Generelle Tiefe der Abstandfläche von 0,4 h

Potenzial für neuen Wohnungsbau und urbanes Bauen

Smart Cities: Digitalisierung der Stadt

Lässt sich die „Smart City“ mit der gebauten europäischen Stadt und unserem städtebaulichen Planungsinstrumentarium für die nachhaltige Entwicklung der Städte in Übereinstimmung bringen?

Dichte und Freiraum

Bei dichter Bebauung müssen der öffentliche Raum und die Gemeinschaftsbereiche überdurchschnittliche Qualitäten aufweisen.

Städtebau muss Chefsache sein!

Stadtplanung, Architektur und Städtebau sind der Öffentlichkeit verpflichtete Disziplinen.

Stadtplanerisches Handeln erfordert Kompetenz, persönliche Überzeugungskraft, Engagement und Durchhaltevermögen.