

Stellungnahme der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen zum Antrag der CDU- und der FDP-Landtagsfraktion „Studentisches Wohnen für die Zukunft in Nordrhein-Westfalen stärken und Perspektiven entwickeln!“ (Drucksache 17/4799)

Vorbemerkung

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) vertritt rund 31.500 freischaffend, angestellt und beamtet tätige Architektinnen und Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner. Zu den zentralen Aufgaben des Berufsstandes gehören die Planung, Gestaltung und Organisation von Gebäuden, Städten und Gemeinden.

Die Messgröße für den stadtplanerischen Handlungsbedarf ist der Wohnungsmarkt. Seit Jahren übersteigt besonders in den Ballungsräumen die Nachfrage nach mietpreisgünstigem Wohnraum das Angebot. Es besteht Wohnungsmangel im unteren und mittleren Mietpreissegment.

Die Folge ist eine Entmischung sozialer Gefüge. Dem Prinzip der Preissensibilität folgend ziehen die Bevölkerungsgruppen, die hohen Mieten ausweichen wollen und mobil sind, in das Umfeld der Städte. Wer von staatlicher Fürsorge profitiert, bleibt. Ebenso bleiben diejenigen, die hohe Mieten akzeptieren können. Beide Gruppen ziehen sogar in erheblichem Umfang zu.

Zugespitzt: Stadt wird zunehmend zu einem Privileg der Wohlhabenden und zu einem Zufluchtsort der Armen. Die Mitte der Stadtgesellschaft schwindet. Die Abwärtsspirale aus Verödung durch fehlende Versorgungsinfrastruktur, die Verwahrlosung der Immobilien und des öffentlichen Raumes beschleunigt die Entmischung. Die polarisierenden Folgen eines versagenden Wohnungsmarktes programmieren die Stadt um.

Dringender denn je wird also zusätzlicher Wohnraum, vor allem bezahlbare Wohnungen für kleine und mittlere Einkommen, benötigt. Eine gesonderte Rolle kommt in diesem Zusammenhang der Wohnsituation von Studierenden zu, die ebenso wie die Qualität der Hochschulbauten ein öffentlich stark diskutiertes Thema ist.

Wohnraumförderung kann eigenständige Förderung nicht ersetzen

Grundsätzlich begrüßt die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen alle politischen Initiativen, die zu einer direkten oder indirekten Entspannung des nordrhein-westfälischen Wohnungsmarktes beitragen. Seit Jahren verweist unser Berufsstand darauf, dass insbesondere in den Ballungsräumen und Universitätsstädten des Landes die Nachfrage nach mietpreisgünstigem Wohnraum das drastisch zurückgehende Angebot deutlich übersteigt.

Besonders betroffen sind davon – quantitativ und qualitativ – die nordrhein-westfälischen Universitätsstädte, wo sich in den letzten Jahren die bereits existierende angespannte Nachfragesituation, u.a. durch die Folgen der doppelten Abiturjahrgänge und eine stärkere internationale Ausrichtung des Lebensraums „Hochschule“, nochmals deutlich verschärft hat.

Die Architektenkammer NRW hat daher seinerzeit die Integration des studentischen Wohnens in das Wohnraumförderprogramm 2013 und die damit einhergehende Bereitstellung von jährlich 50 Mio. Euro politisch begrüßt und die flexible Ausgestaltung der damaligen Förderkonditionen positiv bewertet. Die AKNW hat aber gleichzeitig darauf hingewiesen, und tut dies noch heute, dass es sich dabei lediglich um eine temporäre Maßnahme handeln kann. Die zur Verfügung stehenden Mittel aus der Wohnraumförderung können nicht die dauerhafte Bereitstellung eigenständiger finanzieller Mittel für die Studierendenwerke ersetzen.

Dass die im Wohnraumförderprogramm bereitgestellten Mittel grundsätzlich nicht ausreichen, die tatsächlichen quantitativen - und qualitativen - Wohnraumbedarfe der nordrhein-westfälischen Studierendenwerke zu decken, belegen auch die Ergebnisse des Wohnraumförderprogrammjahres 2018, in welchem der Bau von insgesamt 687 neuen Wohneinheiten gefördert wurde.

Problematisch ist überdies, dass die zugrundeliegenden Studierendenwohnheimbestimmungen nach wie vor lediglich die Förderung der Neuschaffung von Wohnraum, nicht jedoch von Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen vorsehen. Angesichts der Tatsache, dass noch immer eine Großzahl der Studierendenwohnheime aus den 60er, 70er und 80er Jahren des letzten Jahrhunderts stammen und deren bauliche Strukturen sich heutigen Nutzungsansprüchen und energetischen Anforderungen nur unzureichend anpassen lassen, erscheint dies nicht nachvollziehbar. Nicht selten ergibt sich bei näherer Analyse, dass der Ersatzneubau solcher Bauten wirtschaftlicher ist als die Instandsetzung und Modernisierung. Sollte das studentische Wohnen dauerhaft im Wohnraumförderprogramm NRW integriert bleiben, bietet sich hier eine Erweiterung der Förderschwerpunkte an.

Grundsätzlich geht die AKNW davon aus, dass die dem Wohnraumfördersystem immanente Darlehensförderung nur eine bedingt geeignete Finanzierungsoption für die Studierendenwerke ist, ihrem gesetzlichen Sozialauftrag im Handlungsfeld „Wohnen“ gerecht zu werden. Die Architektenkammer NRW spricht sich daher für die Schaffung eines langfristig ausfinanzierten Titels im Haushalt des zuständigen Fachministeriums aus, der sowohl Mittel für den Neubau, als auch Mittel für Sanierungen und Instandhaltungen vorsieht. Die im zugrundeliegenden Antrag der CDU-Fraktion und der FDP-Fraktion angedachte Überprüfung der finanziellen Ausstattung der Studierendenwerke wird durch die AKNW positiv bewertet.

Städtebauliche und bauliche Qualitäten sichern

Ein wichtiger Faktor für den Lernerfolg von Studierenden ist, dass die Wohnung und das Wohnumfeld so ausgestattet sind, dass sie konzentriertes und erfolgreiches Studieren möglich machen. Die Realität ist allerdings häufig die, dass die damit verbundenen Nutzungsansprüche vielfach mit den überalterten Wohnheimen und ihren veralteten baulichen Strukturen kollidieren.

Vor diesem Hintergrund setzt sich die Architektenkammer NRW seit Jahren für eine neue Qualität im studentischen Wohnen ein. Ziel muss es sein, veraltete heimartige Wohnheimstrukturen durch moderne, integrative und nachhaltig nutzbare Wohnformen zu ersetzen. Solche Wohnformen müssen ein langfristiges Nutzungskonzept über das studentische Wohnen hinaus ermöglichen und überdies eine Durchmischung zulassen.

Grundsätzlich spricht sich die Architektenkammer bei geeigneten Neu- oder Erweiterungsbauten von Studierendenwohnheimen für die Durchführung von Planungswettbewerben nach RPW 2013 aus. Selbst umfangreichere Sanierungs- und Umbaumaßnahmen lassen sich erfolgreich im Rahmen von Architektenwettbewerben planen. Architektenwettbewerbe sind ein hervorragendes Instrument für innovative Ideen und qualitätsvolles Bauen. Gut vorbereitet können sie zu Kosteneinsparungen und rasch umsetzbaren Konzepten mit innovativen Lösungen führen.

Überaus gelungene Beispiele für das Ergebnis eines solchen Verfahrens sind die Ergebnisse der Landeswettbewerbe 2009 und 2010. Nach den jeweiligen mit dem 1. Preis ausgezeichneten Entwürfen entstanden die im Sommer 2014 eröffnete Wohnanlage „Boeselagerstraße“ des Studierendenwerkes Münster sowie die Wohnanlage des Studierendenwerkes Bonn, die als Ersatzneubau im Passivhaus-Standard in Bonn Tannenbusch im Sommer 2016 den Betrieb aufnahm.

Grundstücke bereitstellen

Zentrales Problem für den Neubau von Wohnraum in NRW bildet derzeit gerade in den Ballungszentren und den Universitätsstädten des Landes das Fehlen geeigneten und preisgünstigen Baulandes, davon betroffen ist auch das studentische Wohnen und damit auch die Studierendenwerke. Nach wie vor werden kommunale und insbesondere landeseigene Grundstücke häufig noch immer ausschließlich nach dem Prinzip des Höchstgebots vergeben. Hier bedarf es eines Umdenkens der Eigentümer. Dies trifft umso mehr zu, wenn Grundstücke der Öffentlichen Hand weiterhin für öffentliche Zwecke verwendet werden sollen.

Die Abgabe von Grundstücken der Öffentlichen Hand sollte in erster Linie nach Konzeptqualität erfolgen und nicht renditeorientiert. Die Architektenkammer NRW teilt daher die Auffassung der Arbeitsgemeinschaft Studierendenwerke NRW, wonach diese von der renditeorientierten Überlassung von Grundstücken zu befreien sind.

Grundsätzlich kann die Schließung von Baulücken, die Aktivierung von Brachflächen und der Abriss nicht mehr nutzbarer Gebäudesubstanz zur Wiederbebauung das Angebot an Grundstücken im Innenbereich erhöhen. Die AKNW unterstützt daher den im zugrundeliegenden Antrag angedachten Auftrag an die Landesregierung, zu prüfen, inwiefern Initiativen der Landesregierung zur Verfügbarmachung von Grundstücken auch für den studentischen Wohnungsbau genutzt werden können.

Die Architektenkammer NRW regt überdies an, das Instrument des Erbbaurechtes stärker in die Baulandvergabe miteinzubeziehen. Das Erbbaurecht ist nach Auffassung unseres Berufsstandes eine empfehlenswerte Möglichkeit, Grundstücke zu aktivieren und diese gleichzeitig im Eigentum der Öffentlichen Hand zu belassen. Zudem kann statt des hohen Grundstückspreises der entlastend wirkende Erbbauzins in die Wirtschaftlichkeitsberechnung eingesetzt werden.

Hochschulen nicht aus der Verantwortung entlassen

Auch die Hochschulen selber müssen mehr Verantwortung für die Wohnsituation ihrer Studierenden übernehmen. So sollte geprüft werden, ob Reserveflächen für die Weiterentwicklung der Hochschulen genutzt werden können. Grundsätzliche Voraussetzung ist dabei, dass es sich bei Grundstücken, die für Wohnzwecke genutzt werden sollen, um städtebaulich integrierte Lagen handelt. Dabei müssen die Flächen noch nicht einmal für die originären Zwecke der Forschung und Lehre verloren gehen, wenn man sich entscheidet, bei geeigneten Typologien in zusätzlichen Geschossen studentisches Wohnen zuzulassen.

Besonderes Potential bieten daneben die oft nur eingeschossigen Institutsgebäude, wenn sie einer Aufstockung zugänglich sind. Hinzuweisen sei auf die u.a. von der Bundesarchitektenkammer in Auftrag gegebene „Deutschlandstudie 2019 Wohnraumpotenziale von Nichtwohngebäuden“ der TU Fachbereich Architektur und des Pestel Instituts Hannover. Aufstockungen werden dabei als Strategien der Innenentwicklung und Nachverdichtung untersucht. Im Ergebnis wird festgestellt, dass deutschlandweit ein Flächenpotenzial zum Bau von 2,3 Mio. bis 2,7 Mio. Wohnungen besteht.

Düsseldorf, 29. März 2019