

**Stadtwerkstatt „Neues Wohnen in Hamburg“  
am 29. November 2017, 18.00 Uhr**

Meine Damen und Herren,

herzlich willkommen zur Stadtwerkstatt „Neues Wohnen in Hamburg“! Ich freue mich sehr über das große Interesse an dieser Veranstaltung. Wir setzen heute eine Reihe fort mit der Stadtwerkstatt „Eine Stadt für Alle“ im vorigen November und der Fachkonferenz im April zu „Strategien für bezahlbares Wohnen“.

Die lebhafteste Beteiligung zeigt, dass nicht nur das Wohnen an sich in unserer Stadt viele Menschen bewegt, sondern wir mit der leitenden Frage des heutigen Abends wohl einen Nerv getroffen haben: „Gut und bezahlbar Wohnungen bauen – wie kann das gelingen?“

Seit 2011 hat sich der Senat die Beantwortung dieser Frage zu einer zentralen Aufgabe gemacht,

denn es geht um ein existenzielles Bedürfnis aller Bürgerinnen und Bürger. Dieses Bedürfnis zu erfüllen ist die entscheidende Grundlage für eine menschenfreundliche Stadt.

Unser Ziel ist es, jährlich 10.000 Wohnungen zu genehmigen, davon 3.000 sozial gefördert – diese Vorgabe haben wir im vergangenen Jahr und auch schon für dieses Jahr übertroffen. Gemeinsam mit den Bezirken und den Verbänden der Wohnungswirtschaft haben wir inzwischen mehr als 70.000 Wohnungen auf den Weg gebracht – die wichtigste Voraussetzung, damit Hamburg eine „Stadt für Alle“ bleibt.

Wir wollen aber mehr als nur hohe Neubauzahlen.  
Wir wollen das Bauen neu erfinden!

Denn trotz der bisherigen Erfolge stellt sich das grundsätzliche Problem, dass neu gebaute Wohnungen mit den üblichen Anfangsmieten

von 11 bis 14 Euro pro Quadratmeter für Normalverdienerinnen und -verdiener mit Kindern schlicht zu teuer sind.

Wenn aber gerade für die große Gruppe der Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen das Wohnen im Neubau bezahlbar bleiben soll, dürfen auch die Herstellungskosten der Wohnungen nicht wie in den vergangenen Jahren weiter steigen.

Schon bei den heutigen Bau- und Grundstückskosten können Investoren und Bauherren für den Durchschnittsverdiener bezahlbare Mietwohnungen mit einem Mietenniveau unter 10 Euro pro Quadratmeter in der Regel aber nicht anbieten.

Es geht also darum, Ansätze zu entwickeln, wie die Baukosten zu senken sind als Voraussetzung für ein ausreichendes Angebot an bezahlbarem Mietwohnraum – wobei es selbstverständlich und ausdrücklich nicht etwa darum geht, das

Lohnniveau auf dem Bau oder die Sicherheitsstandards zu senken.

Unsere Behörde hat in enger Zusammenarbeit mit den Partnern aus dem Bündnis für das Wohnen eine in Art und Umfang bundesweit einmalige, umfassende Baukostenstudie erstellen lassen. Die Ergebnisse sind aktuell und repräsentativ. Wir versprechen uns davon eine verlässliche Basis für die Diskussion über Wege zur Baukostensenkung.

Drei zentrale Erkenntnisse gehen nach der bisherigen Auswertung der Studie daraus hervor:

1. Hamburg baut nicht teurer als andere Großstädte. Die durchschnittlichen Herstellungskosten weichen kaum von anderen Standorten ab.
2. Die sogenannten „Grundstücksbezogenen Anforderungen“ zum Beispiel zum Baugrund sind in Hamburg höher als anderswo.

3. In Hamburg sind die Grundstückskosten höher als in anderen Großstädten – was selbstverständlich von der jeweiligen Lage abhängt.

Dort, wo wir einen Einfluss darauf haben, treiben wir als Stadt die Grundstückspreise nicht zusätzlich: Beim Verkauf städtischer Grundstücke an Investoren praktizieren wir als Stadt sogenannte Konzeptausschreibungen, bei denen die inhaltlichen Vorstellungen, soziale und ökologische Faktoren ein größeres Gewicht bei der Vergabe darstellen als der gebotene Kaufpreis, der nur zu 30 Prozent in die konkrete Entscheidung einfließt.

Ohne der Diskussion vorzugreifen, haben wir uns schon jetzt vorgenommen,

- Transparenz und Kostenbewusstsein zu verbessern,

- die Dichte und Kompaktheit von Projekten noch sorgfältiger zu prüfen
- und möglichst rationelle Bauweisen und effiziente Bauverfahren stärker zu berücksichtigen.

Große Einsparpotenziale sehen wir etwa durch serielles Bauen gegeben. Serielles Bauen verringert den Planungs-, Gestaltungs- und Fertigungsaufwand ganz erheblich und trägt zu einer spürbaren Senkung der konkreten Projektkosten bei.

Unser städtisches Wohnungsunternehmen SAGA entwickelt aktuell ein SAGA-Systemhaus. Es soll dazu beitragen, Planungszeiten und Baukosten deutlich zu reduzieren. Auch in diesem Punkt zählen wir in Hamburg zu den Vorreitern und schaffen eine weitere Grundlage für bezahlbares Wohnen.

Um das Bauen einfacher, schneller und kostengünstiger zu machen, unternehmen wir aber noch eine ganze Reihe weiterer Anstrengungen.

Innovationen im Planungsrecht zählen dazu, die Vereinfachung von Vorschriften, die Weiterentwicklung von Förderprogrammen und vor allem die Digitalisierung von Planprozessen mit zahlreichen IT-gestützten Verfahren.

Inzwischen können wir sagen: Hamburg nutzt in allen von der Stadt getragenen oder unterstützten Initiativen und Projekten die Chancen der Digitalisierung.

Meine Damen und Herren,  
wir wollen das Bauen neu erfinden – so lassen sich alle diese Initiativen durchaus selbstbewusst zusammenfassen. Fertig sind wir damit allerdings noch lange nicht. Die heutige Stadtwerkstatt dient deswegen auch dazu, von den Erfahrungen anderer zu lernen, neue Wege zu diskutieren und

Perspektiven aufzuzeigen, wie preisgünstiger Wohnungsbau ohne Abstriche bei der Qualität gelingen kann.

Denn die Qualität ist uns nicht weniger wichtig als der Preis. Und Qualität bedeutet nicht nur gute Haltbarkeit und möglichst weitgehend barrierearmes Bauen mit energetischen Eigenschaften auf der Höhe der Zeit und vielem mehr, was heute einfach dazugehört.

Qualität schließt für mich einen ästhetischen Anspruch ein, der auch in vielen Jahren noch vor kritischen Augen zu bestehen vermag. Anders ausgedrückt: Die Schönheit unserer Stadt im Blick zu behalten, ist für uns beim kostengünstigen Bauen ebenso unverzichtbar wie bei allen anderen Projekten. Beides zusammen geht. Und fantasievolle, ansprechende Entwürfe sind nicht in erster Linie eine Frage des Geldes, sondern des Willens!

Weil aber niemand alleine alle Antworten auf die drängenden Fragen moderner Stadtentwicklung kennt, wollen wir auch bei dieser Veranstaltung heute Abend nicht nur aus eigenen Erfahrungen lernen, sondern auch aus den Erfahrungen anderswo.

Wir werden heute Projekte und Programme aus Bremen und aus Wien kennenlernen und aktuelle urbane Wohnhaustypen aus Holz gezeigt bekommen. Im Diskussions-Teil sprechen wir über Hamburger Ansätze für typisiertes bzw. serielles Bauen wie das SAGA-System-Haus und Aspekte der Quartiersplanung – Oberbaudirektor Höing wird gleich noch detaillierter darauf eingehen.

Ich bin sicher, dass uns die heutige Diskussion wertvolle Impulse liefern wird, und ich bin schon jetzt gespannt auf die Beiträge unserer Gäste und von Ihnen allen.

Meine Damen und Herren,  
vor 70 Jahren starb Hamburgs berühmter  
Oberbaudirektor Fritz Schumacher, der als der  
Vater der modernen Stadtplanung in Hamburg gilt.  
Er verstand sich nicht nur als Baumeister für  
öffentliche Bauten, sondern sah die  
Stadtentwicklung als Gesamtaufgabe, die weit  
mehr umfasst als die Ausweisung von Baugrund  
und den Entwurf von Trassenführungen. Am  
wichtigsten war wohl seine soziale Orientierung,  
seine Verpflichtung für das Gemeinwohl, die er als  
unverzichtbar ansah.

1947 erschien sein bis heute anregendes  
„Lesebuch für Baumeister“, in dem es heißt: „Nur  
wenn wir lernen, die Stadt als Gemeingut zu  
betrachten und zu behandeln, können wir  
künstlerisch und sozial die Probleme zu lösen  
beginnen, die sie uns stellt.“

Die Stadt als Gemeingut begreifen heißt für mich auch, die Allgemeinheit einzubeziehen – genau das tun wir heute Abend, und das werden wir auch künftig tun.

Eine Werkstatt, meine Damen und Herren, ist keine Ausstellungshalle für Fertiges. In einer Werkstatt – auch bei einer Stadtwerkstatt – wird gearbeitet: und zwar miteinander, nicht gegeneinander, damit sich ein Erfolg einstellt.

Lassen Sie uns miteinander arbeiten und das Bauen neu erfinden!

Vielen Dank.