

Presse-Information 08.07.2016

Entrümpeln, investieren, bauen

Fachtagung des Verbands Region Stuttgart beleuchtet Hemmnisse und Lösungen auf dem Weg zu mehr bezahlbarem Wohnraum

10 STUTTGART: Es gibt kein Patentrezept. Aber es gibt vielfältige Ansätze auf allen Ebenen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das hat der heutige Fachtag des Verbands Region Stuttgart eindrucksvoll gezeigt. Experten der Immobilien- und Wohnungswirtschaft, Stadtplaner und Interessensvertreter haben ein „Rundumpacket zum Thema Wohnbauflächen mobilisieren“ geschnürt, so Moderatorin Dagmar Lange. Die Lösungen reichen vom Entrümpeln von Baunormen über stärkere Investitionen in öffentlichen Wohnraum bis hin zu Verfahrensfragen bei der kommunalen Baulandumlegung oder dichtere Bauformen. Etwa 100 Teilnehmer, darunter Oberbürgermeister, Bürgermeister, Planer und Regionalpolitiker, erhielten interessante Impulse.

20 „Die heutige Veranstaltung kann nur ein Beitrag gewesen sein, dem andere folgen werden“, kündigte Regionaldirektorin Dr. Nicola Schelling weitere Diskussionen und Entscheidungen auch in den Gremien der Regionalversammlung an. Sie hob hervor: „Der Regionalplan für die Region Stuttgart ist auf Wachstum gerichtet und zeigt erhebliche Gestaltungsspielräume auf.“ Der Verband Region Stuttgart wolle Städte unterstützen, Wohnbauflächen, die sich nicht umsetzen lassen, an machbaren Standorten zu realisieren, sagte sie weiter. „Dabei bleiben das Wie und das Wo entscheidend“. Eine internationale Bauausstellung (IBA) stelle „eine hervorragende Möglichkeit“ dar, innovative Ansätze für bezahlbaren Wohnraum zu realisieren. Wichtig sei es, dass alle an einem Strang ziehen. „Wir brauchen ein breites Bündnis der Akteure“, so Dr. Schelling.

„Wir dürfen nicht alles zubauen“

30 Dass beim Thema Wohnraum alles mit allem zusammenhängt, machte der Vorsitzende des Verbands Region Stuttgart, Thomas S. Bopp, in seiner Begrüßung deutlich. Die Region Stuttgart brauche „qualifizierte Zuwanderung“. Fachkräfte wiederum bräuchten bezahlbaren Wohnraum. Siedlungsentwicklung und leistungsfähige Infrastruktur seien also eine Seite der gleichen Medaille. Doch, „wir dürfen nicht und wollen auch nicht alles zubauen“, ist er

überzeugt. Die Strategie des Verbands Region Stuttgart sieht regionale Wohnbauschwerpunkte an den S-Bahn-Linien vor. Sie habe sich bewährt, gleichwohl gebe es noch Flächenreserven für um die 150.000 Menschen. Vorstellbar wäre es gegebenenfalls, „Karteileichen aus dem Regionalplan zu entfernen und neue Wohnbauschwerpunkte auszuweisen.“ Es komme darauf an, „die Akzeptanz der Bevölkerung für den Bau von zusätzlichem Wohnraum“ zu fördern. Dabei wolle die Region unterstützen.

40 **Vorschriften entrümpeln**

Wer bezahlbaren Wohnraum möchte, müsse günstige Grundstücke anbieten, führte Frank Berlepp, Geschäftsführer der LBBW Immobilienmanagement GmbH aus. Als weiteren wesentlichen Kostentreiber machte er die im Laufe der Zeit verschärften Bauvorschriften und Normen aus. Hier besteht Entrümpelungsbedarf, erkannte auch Hilmar von Lojewski. Der Leiter des Dezernats Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr des Deutschen Städtetags sprach sich dafür aus, Standards zu überprüfen, um Baukosten zu senken. Der Stand der Technik dürfe nicht automatisch als Baunormen definiert werden.

- 50 Dass eine lange erhobene Forderung von Kommunen auf Bundesebene ankam, führte Mathias Metzmaker vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung aus. Er stellte das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen des Bundes“ vor. Darin sei unter anderem die Forderung enthalten, das Baugesetzbuch so zu ändern, dass die Ausweisung von Alternativflächen möglich werde. Damit könnte die Verhandlungsposition der Gemeinden gegenüber Grundstückseigentümern deutlich verbessert werden.

- 60 Welche Hebel haben Städte und Gemeinden dafür zu sorgen, dass die Grundstücke auch wirklich bebaut werden? Fachanwalt Dr. Thomas Burmeister aus Freiburg zeigte Wege auf, bereits im Kaufvertrag eine Bauverpflichtung zu verankern. In eine ähnliche Richtung geht der Vorschlag von Hilmar von Lojewski, das „schärfste Schwert“ des Baugesetzbuches zu ziehen, die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme. Sie enthält die Pflicht, Grundstücke zu bebauen. Darüber hinaus forderte er ein Verfallsdatum für Baugenehmigungen.

Qualität auf kleinem Raum

- 70 Sobald viele Menschen auf möglichst wenig Raum wohnen, sinken die Preise. Michael Wenderoth und Frank Schneider von ARP ArchitektenPartnerschaft Stuttgart zeigten anhand von Beispielen, dass auch 200 Menschen auf einem Hektar leben könnten, ohne Abstriche bei der Wohnqualität hinnehmen zu müssen. Wilhelm Natrup von der Baudirektion des Kantons Zürich plädierte dafür, nicht nur auf die Einwohner pro Hektar zu schauen, sondern auch die Zusammensetzung der Bevölkerung (soziale Dichte) und die verschiedenen Nutzungen (funktionale Dichte) im Auge zu behalten. Die Akzeptanz für Nachverdichtung sei angesichts der hohen Zufriedenheit mit der heutigen Situation gering, stellte er die Ergebnisse einer Befragung vor. Nachverdichtung solle vor allem im urbanen Raum stattfinden. Um die Akzeptanz zu erhöhen, müss-

ten Qualität bewahrt und Defizite behoben werden, zum Beispiel Lärmreduktion, besser Verkehrsanbindung oder niedrigere Wohnkosten. Einen neidischen Blick nach Zürich konnte sich Beatrice Soltys, Vizepräsidentin der Architektenkammer Baden-Württemberg, nicht verkneifen. Dort seien die Ziele bereits umgesetzt. Damit sei man einige Jahrzehnte voraus.

Die Mischung macht's, so könnte man das Beispiel der Stadt Konstanz zusammenfassen. Baubürgermeister Karl Langensteiner-Schönborn stellte das Handlungsprogramm Wohnen vor. Auf 44 Flächen fördert die Stadt Wohnungsbau. Dort sollen Menschen mit niedrigem Geldbeutel, Senioren oder Junge ebenso ein Zuhause finden wie Besserverdienende. Diese „Durchmischung“ sei in Konstanz gesetzt.

Freitag, 8. Juli 2016/la
