

# Rainald Ensslin Zur Sache: Wir brauchen weniger Neubauflächen

Zwölf bis fünfzehn Fußballfelder große Naturflächen werden Tag für Tag in Baden-Württemberg zusätzlich überbaut. Obwohl dieser tägliche Aderlass an der freien Landschaft längst unverträglich ist, meinen die «Interessenten», es sollte so weitergehen. Dabei wurde in den letzten fünfzig Jahren mehr freie Landschaft verbaut als in den 1.500 Jahren, seit Alemannen und Franken hier erstmals siedelten. Ungeachtet der demografischen Entwicklung mit weniger Kindern, kleineren Familien, mehr Senioren – die eher zentrumsnahe Wohnungen und Heimplätze brauchen – wird weiterhin auf Expansion der Baugebiete und einen überhöhten Neubaubedarf an Wohnungen gesetzt. Dabei ist der vorgeschlagene Neubaubedarf von fast 600.000 Wohnungen bis 2015 mit Sicherheit stark überzogen. Denn weder ist eine Baugebietsausweisung in vielen Gemeinden vertretbar, um dorthin junge Familien aus Nachbargemeinden umzusiedeln, noch ist es sinnvoll, alten Wohnraum leerstehen zu lassen oder abzureißen und stattdessen die «grüne Wiese» zuzupflastern. Realistischerweise könnte der tägliche Bauflächenbedarf im Land auf drei bis vier Fußballfelder reduziert werden. Man muss es nur – endlich – wollen!

Etwa 20.000 bis 25.000 Wohnungen im Land, insbesondere aus dem großen, zwischen 1948 und 1973 (Ölkrise) errichteten Bestand, dürften künftig jedes Jahr zur Renovierung und Neubelegung anstehen. Leerstand oder gar Abriss wären eine unsinnige Wertvernichtung. Die Modernisierung dagegen verschafft Wohnraum ohne weitere Infrastrukturkosten, Bausubstanz und Lage sind in der Regel gut. Dazu kommt, dass dieser durch das Altern der Bevölkerung bedingte Wohnungswechsel vor allem in den bisher schon dicht besiedelten Landesteilen, den Städten und größeren Gemeinden mit der größten Nachfrage, wirken wird. Dorthin tendiert eine zunehmende Zahl der Älteren, weil sie auf die Nähe zentraler Versorgungseinrichtungen weit mehr als eine hochmobile jüngere Generation angewiesen ist. Denn zunehmend zwingt die Frage der Wirtschaftlichkeit von Infrastrukturen nicht allein die Privatwirtschaft, sondern auch die Gemeinden dazu, peripher und in Streulage befindliche Einrichtungen nicht weiter zu entwickeln. Vielerorts ist sogar der Bestand an öffentlichen Einrichtungen finanziell gefährdet, Schwerpunktbildung also dringender als je zuvor.

Die vorhandenen Baulandreserven in Städten und Gemeinden sind hoch genug, um jungen Familien den Besitz einer eigenen Wohnung mit Garten zu ermöglichen. Es muss nicht die grüne Wiese am Ortsrand sein. Die Vielzahl der Baulücken, die Aus- und Anbaumöglichkeiten im Bestand, die nur teilweise bebauten Flächen neuerer Bebauungspläne, das Potenzial ungenutzter Flächen von Bahn, Post, Energieversorgern, altem Gewerbe etc. bieten im Verdichtungsraum und im ländlichen Raum Baumöglichkeiten für viele Jahre. Die Erschließungsanlagen sind schon vorhanden oder bereits ganz in der Nähe, sie besser zu nutzen ist gebo-

ten. Etwa zwei Drittel des Neubaubedarfs an Wohnungen in den nächsten zehn Jahren lassen sich damit unterbringen. Vielerorts müsste sogar bis 2015 nichts neu ausgewiesen werden. Nach 2015 lässt die natürliche Bevölkerungsentwicklung für einige Räume dann einen Überhang des Wohnungsbestandes vermuten. Denn ob es zu den durch weitere Arbeitsplätze bedingten Zuwanderungen kommt, ist kaum absehbar.

Selbstverständlich muss der Sicherung des Arbeitsplatzangebots auch durch Bereitstellung der nötigen Gewerbebauplätze geholfen werden. Doch ganz offensichtlich hat das umfangreiche Überangebot dazu in den vergangenen Jahren wenig getaugt. Der fundamentale Strukturwandel im produzierenden Gewerbe, die Wirkung der globalen Konkurrenz und die Änderung der sozialen Strukturen sind hinsichtlich der Menge, der Qualität und der Standortwahl für neue Gewerbegebiete zu wenig im Blickfeld. Gesamtmenge und Neuausweisungen und deren räumliche Streuung gehen an der Nachfrage vorbei; größere zentrale Lagen und die Revitalisierung des Bestandes werden zu wenig genutzt. Viele Träger der Bauleitplanung haben zwar kein Geld, aber sie konkurrieren deshalb bei der Gewerbeflächenausweisung keineswegs weniger aufwändig gegeneinander – von den Folgekosten ganz abgesehen.

Man muss nicht einmal auf die ökologischen Wirkungen, auf die Verschandelung unserer Heimat eingehen: Die Gründe für immer neue Baulandausweisungen und immer weitere Infrastrukturanlagen in der freien Landschaft sind, bei einer Gesamtbetrachtung, sachlich weithin nicht mehr nachvollziehbar. Es gehen keine Arbeitsplätze verloren, wenn die nötigen Baumaßnahmen für die Wohnungsversorgung weitgehend im Bestand vorgenommen werden. Es ist kein wirtschaftlicher Nachteil, neue Gewerbeflächenausweisungen an den besten Standorten übergemeindlich zu konzentrieren. Verkehrs- und Versorgungsaufwendungen steigen vor allem mit der Vielzahl und Fragmentierung der Standorte. Jetzt mit der Revitalisierung der Baugebiete aus den 50er- und 60er-Jahren zu beginnen, ist rentabler, als Leerstände abzuwarten. Schließlich, jetzt zusammenhängende Freiräume zu erhalten, erspart die Renaturierung von Sanierungsflächen in kommenden Zeiten.

Ein positives, vorsorgliches Handeln der Landesregierung zur Eindämmung des Landverbrauchs ist überfällig. Dabei geht es vordringlich nur darum, die gegebenen Kenntnisse, die geltenden Vorschriften des Baugesetzbuches wirkungsvoll bei Bedarfsermittlung, Ermittlung der Flächenreserven und der Lücken im Bestand anzuwenden. Wann endlich werden die rechtlich zulässigen landesplanerischen Steuerungsinstrumente eingesetzt? Willensbekundungen vor dem übernächsten Wahlkampf, man wolle den Landschaftsverbrauch eindämmen, kommen sonst ebenso zu spät wie die seit acht Jahren von der Europäischen Union angemahnte Umsetzung der Vogelschutz-(FFH)Richtlinie.