



*Am Siedlungsrand von Gärtringen bei Herrenberg wird ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche als Bauland erschlossen.*

## Wolfgang Riehle\* Die Vision von der stetigen Erneuerung der Stadt – Wege zum Nullverbrauch

Wir halten es hier im «Haus der Architekten» in Stuttgart mit Kurt Tucholskys «Ideal», zu dem er 1927 textete: *Ja, das möchtest: eine Villa im Grünen mit großer Terrasse, vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße; mit schöner Aussicht, ländlich-mondän, vom Badezimmer ist die Zugspitze zu sehen – aber abends zum Kino hast Du's nicht weit. Das ganze schlicht, voller Bescheidenheit.*

Die Widersprüchlichkeit des Tucholsky'schen Ideals entspricht der Realität: Obwohl Deutschland jährlich um 300 000 – 500 000 Menschen schrumpft, werden Tag für Tag ca. 130 Hektar wertvollen Bodens versiegelt, überbaut oder asphaltiert. 43 000 Hektar im Jahr, dies entspricht ca. 86 000 Fußballfeldern. Für Wassersportfreunde möge auch der Bodensee erhalten. Deutlich mehr als die Hälfte der Fläche des

Bodensees verwandelt sich jährlich in Siedlungs- und Verkehrsfläche. Und noch ein Widerspruch: Dem gesellschaftlichen Konsens, Flächenversiegelung und Zersiedelung aufzuhalten, steht ein unbeugsamer privater Wunsch nach dem «Häuschen im Grünen» gegenüber: Damit bauen wir – trotz der neuen Medien – letztlich für Pendler und für Autos. Die für Siedlungs- und Verkehrszwecke in Anspruch genommene Fläche hat sich in Deutschland in nur 50 Jahren verdoppelt. In Baden-Württemberg beanspruchte 1998 jeder Einwohner rund 440 m<sup>2</sup> Siedlungs- und Verkehrsfläche – mit steigender Tendenz.

*Entwicklung zwingt zu hoch verdichteten Städten – Revitalisierung alter Flächen, bevor neue erschließen*

Wo liegen die Ursachen? Das Hauptproblem ist der ständig zunehmende Wohnraumverbrauch. Er liegt aktuell bei ca. 40 m<sup>2</sup> pro Kopf und nimmt jährlich um etwa 0,5 m<sup>2</sup> zu. Und: Deutschland schrumpft nicht nur, Deutschland wandert auch: Allein in Ostdeutschland stehen eine Million Wohnungen leer! Dies ist schnell erklärt: Der Wohlstand in unserer Bevölkerung steigt, die Gesellschaft befindet sich in

\* Dipl.-Ing. Wolfgang Riehle ist Präsident der Architektenkammer Baden-Württemberg. Text eines Vortrags, den er am 20. Oktober 2001 beim Zukunftsforum «Landschaftsverbrauch» im Stuttgarter «Haus der Architekten» gehalten hat, veranstaltet von der Evangelischen Akademie Bad Boll und dem Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg.

einem strukturellen Wandel, viele Singlehaushalte, hohe Scheidungsraten, früher Auszug der Kinder, Verbleib der Senioren in der großen Familienwohnung usw.

Aber auch die Grundstückseigentümer und die Kommunen als Anbieter tragen maßgeblich zum Landschaftsverbrauch – eigentlich ein unzulässiger Begriff, denn Landschaft wird nicht verbraucht, sondern umgewandelt – bei: Die Aussicht auf die enorme Wertsteigerung bei der Umwidmung von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Bauland stellt für private wie kommunale Besitzer eine Verlockung dar, der man kaum widerstehen kann. Städte und Gemeinden verschaffen sich über den Verkauf von Baugrundstücken weiteren finanziellen Spielraum im Haushalt für mehr Investitionen.

Und schließlich fördern auch Gewerbe- und Einkommensteuer in der jetzigen Form den Flächenverbrauch: Je mehr Einwohner und Betriebe, desto höher die Einnahmen. Der allzu nahe liegende Stadtumbau durch Konversion nicht mehr benötigter, bereits bebauter Flächen und damit die anzustrebende Kreislaufwirtschaft leidet allerdings allem voran an den mit zunehmender Zentralität steigenden Grundstückspreisen: Gerade in Zeiten knappen Geldes kommt es dadurch nicht etwa zu einem «Wandel ohne Wachstum», zu einer sinnvollen Entwicklung von der «Quantität zur Qualität» – im Gegenteil: Das Interesse an neuem – weil billigerem – Bauland an den Rändern der Agglomerationen steigt und die Nachfrageinvestition kann dadurch verringert werden. Städtebaulich wäre aber genau das Gegenteil richtig: Die Entwicklung kompakter, hoch verdichteter Städte und Siedlungen und damit die vorrangige Nutzung der durch wirtschaftlichen Strukturwandel innerhalb des bereits bebauten Stadtorganismus brachgefallenen Flächen müsste im Sinne des Ressourcenschutzes Vorrang haben, denn:

- Die Inanspruchnahme noch nicht «abgenutzter» Flächen zur Befriedigung der ständig wachsenden Ansprüche an Wohnraum und Arbeitsplätze wird minimiert.
- Kurze Wege und eine sinnvolle Nutzungsdurchmischung innerhalb der Städte reduziert die Mobilität und erlaubt die bessere Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur. Aber: Verdichtung hat auch Grenzen und schlägt bei fehlender Aufenthaltsqualität allzu leicht in Stadtflucht mit den bereits oben beschriebenen Konsequenzen um.

Es müssen Mittel und Wege gefunden werden, den Flächenverbrauch mittelfristig «auf 0» als Zielvorgabe zurückzufahren. Dies bedeutet in der Konsequenz, dass nur noch Flächen im Bestand bebaut

werden (Revitalisierung) und dass neue Flächen nur dann verfügbar sind, wenn in gleichem Umfang bereits bebaute Flächen recycelt werden. Sollten neue Bauflächen dennoch unvermeidlich sein, ist über ökologische Bauweise Kompensation im Sinne des ökologischen Ausgleichs anzustreben. Auch vierzehn Jahre nach Rio und trotz Beitritt vieler Städte zum Klimabündnis ist ein konsequentes, zielgerichtetes Handeln nicht erkennbar.

*Die Fakten und Erkenntnisse sind vorhanden –  
Es fehlt an politischen Vorgaben zur Änderung*

Das Verrückte an unserer Situation ist, dass diese Erkenntnisse durchaus bekannt sind. Und noch verrückter: Die politischen Instrumente zur Eindämmung von Fehlentwicklungen gibt es auch! Jeder weiß es: Unser Ökosystem ist durch die progressive Zerstörung von Naturraum bedroht und dennoch: Es fehlt an der gesellschaftlichen Einsicht und am Willen zur konsequenten Anwendung der politischen Instrumente. Es bedarf eines restriktiven Stufenplans und einer abgestimmten überregionalen Zielvorgabe jenseits individueller Interessen, um den Fehlentwicklungen Einhalt zu gebieten. Dies aber ist ein hochpolitisches Thema:

- Wir brauchen vor allem ein neues Bodenrecht. Die Flächenverfügbarkeit im Bestand muss sichergestellt werden.
- Die Grundsteuer muss novelliert werden: Wir brauchen eine Bodenwert- anstelle einer Gebäudesteuer.
- Die Gewerbesteuer sollte modifiziert werden, um die Einnahmen der Kommunen vom Flächenverbrauch zu entkoppeln.
- Entfernungspauschalen sollten entfallen, um der Stadtflucht entgegenzuwirken.
- Die Altlastensanierung von bereits bebauten Grundstücken sollte gefördert werden. Umgekehrt proportional z. B. zu den gesetzlichen Vorgaben an die Automobilindustrie zum Flottenverbrauch sollte den Kommunen eine Mindestvorgabe an baulicher Verdichtung beim Maß der baulichen Nutzung vorgegeben werden, das innerhalb der Stadtgrenzen differenzierte städtebauliche Gestaltungsmöglichkeiten zulässt.

Politisch unerquicklich ist die Erkenntnis, dass die Voraussetzung für einen mittelfristigen Nullverbrauch starke Eingriffe in die Planungshoheit der Kommunen bedeutet. Zwar heißt es im Umweltplan Baden-Württemberg, beschlossen im Dezember 2000, unter Zielsetzungen: *Ziel des Landes ist, die Bodenressourcen im Interesse nachfolgender Generationen nach den Grundsätzen der Nachhaltigkeit zu bewirt-*



Luftaufnahme mit dem Leonberger Autobahndreieck.

schaften. Um diesen Anspruch einzulösen, ist über den sparsamen Umgang mit Boden als Fläche hinaus der haushälterische Umgang mit den Bodenressourcen durch bewusste Planungs- und Nutzungsoptionen erhaltende Lenkung der Flächeninanspruchnahme und des Bodenverbrauchs anzustreben. Ob aber Eingriffe wie

- die Erweiterung des kommunalen Finanzausgleichs um den Faktor Flächenverbrauch mit einem Ausgleich für Kommunen, die auf Siedlungserweiterung und damit auf Einnahmen z. B. aus der Einkommensteuer verzichten oder
- die Bewilligung von Zuschüssen im Rahmen der Städtebauförderung an flächensparende Bauweise und/oder Flächenrecycling gekoppelt werden oder
- eine Förderung von Gewerbebauten nur noch bei mehrgeschossiger Bauweise oder
- bei der Städtebauförderung Vorhaben zum Schutz des innerstädtischen Einzelhandels gegenüber der Konkurrenz auf der grünen Wiese gewährt wird, dürfte bereits in die Nähe eines politischen Umsturzes gerückt werden.

Letztlich geht es um die Sozialpflichtigkeit des Eigentums, das bei uns nahezu unantastbar erscheint. Es geht nicht um Naturschutz, sondern um Ressourcenschutz: Jenseits aller regionaler, föderaler oder nationaler Interessen geht es letztlich um unsere globale Verantwortung, geht es um unseren ökologischen Fußabdruck (den «ecological footprint») – auch wir Menschen sind wie jedes Tier Teil der Natur, und gerade wir dürften uns unserer Lebensbedingungen nicht berauben. Wir müssen lernen, dass die Grenze der Belastbarkeit unseres Ökosystems nicht wirklich bekannt ist. Dies verpflichtet gerade in einem Land, das große Stücke auf seine erreichten kulturellen Standards hält, besonders.

So muss z. B. das Wetteifern der Kommunen um die Ausweisung neuer Gewerbegebiete an den Rändern der Städte und Gemeinden eingedämmt werden, z. B. durch konsequent agierende Regionalverbände oder auch die Gründung von interkommunalen oder regionalen Entwicklungsgesellschaften, die dem gegenseitigen Absaugen von Kaufkraft oder Gewerbesteueraufkommen entgegenwirken. Der Erpressbarkeit von außen und der Willfährigkeit von innen kann dadurch besser Einhalt geboten werden. Die Erkenntnisse liegen vor – wie auch die Instrumente für ihre Umsetzung. Doch die Schrauben sitzen locker: Es fehlt an Schraubenziehern! Schrauben beginnen im Kopf! Diese Erkenntnisse verpflichten zu einer gewissen Rigorosität. Sie zu ermöglichen, bedarf es einer klar definierten staatlichen Aufgabe, denn diese verteidigt idealerweise ein gesellschaftliches Gemeininteresse gegen Partikularinteressen.

*Stadtplaner und Architekten besonders gefordert –  
Qualitätsvolle Stadterneuerung ist die Zukunft*

Nicht zuletzt wir Stadtplaner und Architekten haben hier Überzeugungsarbeit zu leisten: «Verdichtung» ist begrifflich negativ besetzt. Es muss uns gelingen, das Miteinander im städtischen Verdichtungsraum durch innovative planerische Konzepte zu lösen, wofür es mittlerweile hervorragende Beispiele gibt. Ein Blick zu unseren Nachbarn in den Niederlanden, deren phantasievolle Lösungsansätze sich z. B. in dem gestapelten Nutzungskonglomerat des ausgefallenen Expo-Pavillons in Hannover widerspiegelte, zeigt auf, dass dazu allerdings auch Tradiertes und Gewohntes aufgegeben und Ungewöhnliches, ja Ausgefallenes gewagt werden muss. Dazu gehört auch die Attraktivierung des Baubestandes durch Sanierungskonzepte, die als echte Alternative zum Einfamilienhaus mit Wohngarten angesehen werden können. Letztlich ist neben planerischen Ideen und

# Land und Leute zu kennen bringt viele Vorteile. Insbesondere für unsere Kunden.

Landesbank Baden-Württemberg

# LB BW

Wir wollen unseren Kunden nahe sein. Und das nicht nur geographisch, sondern auch im Denken und Handeln. Nur so glauben wir, Ihnen Produkte und Dienstleistungen anbieten zu können, die genau Ihren Bedürfnissen entsprechen. Wir informieren Sie gerne unter Tel. (0711) 124-3000 oder im Internet [www.LBBW.de](http://www.LBBW.de)  
**Landesbank Baden-Württemberg. Eine Bank, die weiterdenkt.**



Kreativität aber auch Rückgrat, sind Aufklärungsarbeit und Bewusstseinsbildung unter Einsatz der Fachkompetenz und der Überzeugungskraft der Planer erforderlich.

Dies gilt gerade auch in ländlichen Gemeinden, die es in ihrem Charakter ebenso zu erhalten gilt wie die zusammenhängende Kulturlandschaft: Nichts ist schlimmer als das schleichende Aufeinanderzuwachsen von Agglomerationen und die Verwischung der Charakteristika zwischen Stadt, ländlichem Raum und Landschaft! Die Architektenkammer Baden-Württemberg leistet mit ihrer Öffentlichkeitsarbeit einen Beitrag zu dieser Thematik: Beim jährlich in allen 42 Kammergruppen des Landes durchgeführten «Tag der Architektur» finden Besichtigungen und Architekturspaziergänge zu besonders gelungenen Beispielen oder zu neuralgischen Punkten statt, bei denen der kritische Dialog zwischen Architekten und Bürgern zu Bewusstseinsbildung beiträgt. In sechs bis acht Kammergruppen jährlich führen wir den Wettbewerb «Beispielhaftes Bauen» durch, bei dem Bauherren und ihre Architekten für besonders gelungene Beispiele – z. B. für Bauen im Bestand, flächen- und kostensparende Bauweise oder die Umsetzung innovativer Energiekonzepte – ausgezeichnet werden. Aktiv wirken wir über das bundesweit geregelte Wettbewerbswesen wie kein anderer Berufsstand im Leistungs- statt im Preiswettbewerb bei der Findung der bestmöglichen Lösung für eine Planungsaufgabe mit. Zur Öffentlichkeitsarbeit gehört auch die aktive Teilnahme an Veranstaltungen wie dieser, – zu der ich Sie im Übrigen sehr herzlich beglückwünschen darf. Erst kürzlich war ich z. B. Fachpreisrichter beim Wettbewerb «Modellprojekt innerörtlicher Einzelhandel» des Verbands Region Stuttgart, bei dem städtebauliche Projekte zur Integration von Einzelhandel in die Innenstädte bzw. in innerörtlichen Lagen prämiert wurden, um den Centerwelten an den Ortsrändern entgegenzuwirken.

Schließlich obliegt uns als Selbstverwaltung eines in die Problematik tief involvierten Berufsstandes die Pflicht zur Einmischung und die Verpflichtung, unserer Überzeugung im Rahmen der Kontakte mit der Politik und der Öffentlichkeit Gehör zu verschaffen. Denn bei der Reduzierung des Flächenverbrauchs bedarf es klarer politischer Zielvorgaben. Analog zum Atomausstieg sollten die Regierungen ein Leitbild mit gestuften Zeitvorgaben beschließen, damit der Erfolg mess- und kontrollierbar wird. Bei der Umsetzung dieser Ziele muss unser besonderes Augenmerk den Städten gelten, weil dort überwiegend unsere Zukunft stattfindet. Qualitätsvolle Stadterneuerung ist nicht nur wirtschaftlich und ökolo-

gisch sinnvoll, sie sichert auch den sozialen Frieden. Meine Vision ist die stetige innere Erneuerung der Stadt, nicht ihre unbedachte Erweiterung zu Lasten der Natur.

### Aktionsbündnis

#### «Flächen gewinnen in Baden-Württemberg»

Am 18. Oktober 2004 haben in Stuttgart unter Führung von Stefan Mappus, Minister für Umwelt und Verkehr, Vertreter des Gemeinde-, Städte- und Landkreistags sowie der Landesarchitektenkammer und des Landesnaturschutzverbands folgende Erklärung unterschrieben:

1. Das Bündnis dokumentiert, dass sich alle Partner in der Verantwortung für dieses wichtige Zukunftsthema sehen. Das Land wird als Bündnispartner geeignete Rahmenbedingungen schaffen und dabei insbesondere ausloten, welche Möglichkeiten bestehen, bevorzugt Innenentwicklung zu fördern. Die Bündnispartner, insbesondere die Kommunen, werden sich für die erforderliche konkrete Umsetzung einsetzen.
2. Die Bündnispartner sind sich einig, dass dieses Ziel nur gemeinsam erreicht werden kann. Sie sehen wichtige Handlungsfelder in der Aktivierung innerörtlicher brachliegender, bislang ungenutzter oder untergenutzter Bauflächen, in der Nutzungsintensivierung, in einem aktiven Flächenmanagement, in der interkommunalen und regionalen Zusammenarbeit, in der Entwicklung innovativer Nutzungskonzepte und -formen und in der Prägung eines Bewusstseinswandels in der Siedlungsentwicklung.
3. Die Partner des Aktionsbündnisses «Flächen gewinnen in Baden-Württemberg» setzen sich deshalb ein für
  - effiziente Flächennutzung,
  - bedarfsbezogene Bereitstellung von Bauland,
  - Vorrang und Förderung der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung,
  - Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität im Innenbereich,
  - Revitalisierung von Ortskernen und der dortigen Infrastruktur,
  - Förderung von familiengerechten Wohnungen und Wohnumfeldern im Innenbereich,
  - Wiedernutzung von Gewerbe- und Industriebrachen sowie von ehemaligen Bahn-, Militär- und Postflächen,
  - Intensivierung der interkommunalen und regionalen Zusammenarbeit.
4. Die Bündnispartner erwarten von diesen Maßnahmen eine wirksame Eindämmung der Flächeninanspruchnahme und damit den Erhalt von Flächen für zukünftige Generationen.