



Auf dem Feld hinter der Ludwig-Spieß-Straße soll ein neuer Straßenzug entstehen. Am Montag, 25. November, befasst sich damit um 19 Uhr der Ortschaftsrat im Bürgerhaus Hönbach auf einer öffentlichen Sitzung.

Foto: camera900.de

Neue Baugebiete bringen neue Probleme

Sonneberg – In Sonneberg-Hönbach soll das Neubaugebiet um einen weiteren Straßenzug erweitert werden. Die Anwohner sammeln dagegen Unterschriften, weil sie sich einerseits die Aussicht nicht verbauen lassen wollen und andererseits Verkehrs- und Entsorgungsprobleme fürchten. Nur ein wenig weiter südlich weist die Nachbarstadt Neustadt an der Thanner Straße ein neues größeres Wohngebiet aus. *Freies Wort* sprach über das Für und Wider von Neubaugebieten mit Sebastian Norck, wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Abteilung Stadt- und Regionalentwicklung der Universität Bayreuth.

Herr Norck, Sie sind selbst in Sonneberg geboren, betrachten die Baupläne in ihrer ehemaligen Heimatstadt aber mit kritischem Blick. Warum?

Dass neues Bauland ausgewiesen wird, mag auf den ersten Blick unproblematisch anmuten. Die Vorteile für Städte und Gemeinden scheinen auf der Hand zu liegen: Jede Kommune versucht, durch günstige Grundstücke in guter Lage ein attraktives Umfeld für neue Bürger zu schaffen. Vor allem junge Familien sollen angezogen werden, die sich ihren Traum von einem gemütlichen Häuschen mit einem kleinen Grundstück verwirklichen wollen. Da die Nachbargemeinden neues Wohnbauland ausweisen, sehen sich viele Kommunen schon fast gezwungen, ebenfalls Neubaugebiete zu schaffen, um die Abwanderung über die eigenen Gemeindegrenzen hinaus zu verlangsamen und Potenzial für Zuwanderung zu eröffnen.

So kommt es zwischen den Gemeinden zu einem Konkurrenzkampf um Einwohner wie zwischen Sonneberg und Neustadt ... der aber nur wenige Gewinner, aber viele Verlierer kennt.

Was heißt Verlierer? Viele Bauwillige Städter möchten aber gerade in ein stadtnahes Neubaugebiet ziehen und nicht auf ein Dorf ...

Ja. Auch aus der Sicht eines Häuslebauers scheint es zunächst nur vorteilhaft zu sein, ein Haus in einem Neubaugebiet zu errichten. Immerhin locken oft günstige Grundstückspreise. Die Grundstücke sind in vielen Fällen allenfalls von durchschnittlicher Größe, weshalb der Aufwand für die Gartenpflege nicht ausfällt. Zu den Nachbarn lässt sich leicht Kontakt knüpfen, denn es sind alle neu zugezogen und kennen sich meist noch nicht. Weil oft junge Familien mit Kindern in Neubaugebiete ziehen, findet der eigene Nach-

wuchs in der Nachbarschaft viele Spielgefährten.

So weit, so gut. Wo sehen Sie die Probleme?

Neubaugebiete sind sowohl für die Kommune als auch für private Bauherren keinesfalls unproblematisch. Was die Nachteile betrifft, ist zunächst der hohe Flächenverbrauch zu nennen. Neue Siedlungs- und Verkehrsflächen entstehen, während in den Ortskernen leer stehende Gebäude und Baulücken häufig ungenutzt bleiben. Boden ist eine begrenzte und nicht vermehrbare Ressource, mit der sparsam umgegangen werden muss, weil er eine unverzichtbare Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen darstellt.

Interview



Sebastian Norck wurde in Sonneberg geboren und studierte an der Universität Bayreuth Geographie und Anglistik. Seit 2013 ist er als wissenschaftlicher Mitarbeiter in der Abteilung Stadt- und Regionalentwicklung am Geographischen Institut der Universität Bayreuth tätig. Schwerpunkte seiner Arbeit umfassen die Auswirkungen des demografischen Wandels und der Energiewende auf die Entwicklung von Städten und Regionen.

Durch die Ausweisung von Neubaugebieten kann sich für die Kommunen langfristig gesehen auch ein wirtschaftliches Problem ergeben.

Inwiefern?

Das sind wirtschaftliche Probleme, die eng mit der Bevölkerungsentwicklung zusammenhängen. Viele Städte und Gemeinden sind entweder bereits heute oder mittel- bis

langfristig von einem Rückgang der Einwohnerzahlen betroffen.

Das alleine muss noch nicht bedeuten, dass die Nachfrage nach Wohnfläche sich verringert, denn trotz sinkender Bevölkerungszahlen geht der Trend zu kleineren Haushalten, was eine Zunahme des Wohnraumbedarfs bewirken kann.

Je mehr neue Baugebiete ausgewiesen werden, desto mehr Infrastruktur bleibt in Kommunen mit Bevölkerungsverlusten später ungenutzt, muss aber trotzdem weiterhin bezahlt werden, obwohl die kommunalen Einnahmen abnehmen. Die Straßen, die die Neubaugebiete erschließen, müssen ebenso wie das Wasserleitungssystem und die Kanalisation unterhalten werden. Neue Kindergartenplätze müssen bei der Ansiedlung neuer Bürger zunächst geschaffen werden, die in naher Zukunft nicht mehr ausgelastet werden können, weil das Wachstum bei den jungen Jahrgängen vorbei ist. Die Einnahmen, die die Kommune aus den Grundstückserlösen erzielen kann, sind einmalig und in vielen Fällen vernachlässigbar angesichts der dauerhaften Unterhaltungskosten für die Infrastruktur.

Auch für private Eigentümer können sich Probleme ergeben.

Welcherart sind diese?

Veränderungen lassen sich bereits heute bei vielen Einfamilienhausgebieten der fünfziger bis siebziger Jahre in wirtschaftlich schwächeren und abgelegenen Städten und Gemeinden in den alten Bundesländern beobachten. Inzwischen zieht es immer mehr Menschen in die großen Zentren, wo sich die Arbeitsplätze konzentrieren. Lange Wege vom Wohnort zum Arbeitsplatz nehmen immer weniger Leute in Kauf, zumal die Fahrtkosten kontinuierlich steigen. Hinzu kommt, dass sich die Wohnbedürfnisse inzwischen stark gewandelt haben: Die engen Wohnraumzuschnitte älterer Einfamilienhäuser entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen, von den energetischen Standards ganz zu schweigen. Folge ist eine Entwertung der Einfamilienhäuser in den Vorstädten und im peripheren ländlichen Raum.

Zum Wertverfall der Immobilien kommt eine Preissteigerung bei Steuern und Gebühren. Denn dort, wo aufgrund sinkender Bevölkerungszahlen weniger Einwohner pro Haushalt und Fläche leben, steigen zwangsläufig die Kosten pro Kopf, da bestimmte Infrastrukturen wie die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung aufrechterhalten werden müssen.

Was schlussfolgern Sie aus diesem

Für und Wider?

Die für die Planung Verantwortlichen sollten genau prüfen, welche wirtschaftlichen Vorteile Neubaugebiete in Zukunft für den kommunalen Haushalt bringen können. Diese Vorteile sollten mit den entstehenden Folgekosten aufgewogen werden. Dabei ist auch zu fragen, welche Rolle die demographische Entwicklung für die Entwicklung der Kosten spielt. Das heißt, der demografische Wandel sollte bei der Entscheidung darüber, ob neues Wohnbauland ausgewiesen wird, ernst genommen und eingeplant werden. Wichtigster Anspruch sollte es sein, Flächen zu sparen und die Siedlungsentwicklung am Bestand auszurichten.

Und was macht man mit den Wünschen nach eigenen Wohnbauten?

Anstatt neues Bauland auf der grünen Wiese auszuweisen, sollten Baulandreserven in den bestehenden Quartieren für eine Nachverdichtung genutzt und leer stehende Gebäude einer neuen Funktion zugeführt werden. Baulücken und Leerstände, die neu genutzt werden können, gibt es in vielen Kommunen, besonders in solchen, die schon längere Zeit von einer rückläufigen Einwohnerzahl betroffen sind. Die vorhandenen Potenziale werden häufig unterschätzt, müssten jedoch nur systematisch erfasst werden. Die Innenentwicklung sollte auf jeden Fall Vorrang vor der Außenentwicklung erhalten. Dabei sollte zunächst der nutzbare Gebäudebestand entsprechend des Bedarfs saniert und dann sollten Brachflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Erst wenn diese Potenziale ausgeschöpft sind und weiterer Wohnflächenbedarf absehbar ist, sollten Neubaugebiete auf bislang unverbrauchten Flächen ausgewiesen werden.

Das klingt gut. Aber die meisten Städte haben immense Probleme mit innerstädtischen Flächen und deren Eigentümern ...

Dass die Innenentwicklung – obwohl sie notwendig und vorteilhaft ist – nicht immer unproblematisch umsetzbar ist, steht außer Frage. Nicht immer sind Grundstücks- und Immobilieneigentümer bereit, die gebotenen Maßnahmen der Innenentwicklung zu unterstützen. Ungeklärte Besitzverhältnisse können einer Bestandssanierung und Nachverdichtung im Wege stehen. Deshalb ist es notwendig, Transparenz zu schaffen. Ganz grundlegend ist jedoch, die politischen Entscheidungsträger und die Bürger von der Notwendigkeit und den Vorteilen der Innenentwicklung zu überzeugen.

Interview: Martina Hunka