

Erst rechnen und schauen, dann bauen

Für Kommunen ist es an der Zeit, in Sachen Siedlungspolitik umzudenken. Statt weiterhin auf gut Glück teure neue Baugebiete auszuweisen, sollte lieber der tatsächliche zukünftige Wohnraumbedarf genau ermittelt werden. Die Gemeinde Reichenbach an der Fils ging jetzt mit gutem Beispiel voran.

Von Jutta Schneider-Rapp

REICHENBACH AN DER FILS. Landauf, landab spüren die Kommunen die Folgen des demografischen Wandels: Die Bevölkerungszahl stagniert, nimmt im ländlichen Raum sogar ab. Die sinkende Nachfrage nach Wohnungen, besonders vonseiten junger Familien, bekämpfen viele Städte und Gemeinden, indem sie reflexartig neue Baugebiete ausweisen. Doch mangels Interesse werden die meisten Gemeinden ihre Neubaugebiete nicht füllen können. Die Zeiten des Wachstums sind vorbei – auch in den meisten Städten.

Wirksame Innenentwicklung setzt genaue Kenntnis des Bestands voraus

Wenn die Rezepte von gestern nicht mehr funktionieren, müssen neue her. Innenentwicklung heißt ein Zauberwort. „Für eine wirksame Innenentwicklung muss eine Gemeinde zunächst ihr Potenzial im Siedlungsbestand kennen“, erläutert Barbara Malburg-Graf. Die Wissenschaftlerin am Institut für Geographie der Universität Stuttgart möchte auch die zukünftigen Reserven erheben. „Neben Baulücken und Brachflächen müssen die aktuell leer stehenden Gebäude und Wohnungen erfasst werden. Zusätzlich sollten aber auch solche Gebäude erfasst werden, die voraussichtlich in Zukunft leer stehen werden, wenn die Gemeinde nicht frühzeitig Flächenmanagement betreibt. Dies ist zwar noch weitgehend ein Tabuthema, wird aber im Zuge des demografischen Wandels immer wichtiger.“ Außerdem müsse man den Bedarf an Wohnraum für die



Reichenbach an der Fils: Eine Momentaufnahme, die exemplarisch für bestehende wie zu erwartende Baulücken und Leerstände inmitten der Gemeinde steht. FOTO: SCHNEIDER-RAPP

nächsten zwanzig oder dreißig Jahre abschätzen, damit nicht komplette Ortsteile überaltern und größtenteils leer stehen.

Auch in der Gemeinde Reichenbach an der Fils im Landkreis Esslingen nimmt die Bevölkerungszahl bereits leicht ab, obwohl die Infrastruktur mit Verkehrsanbindung und Einkaufsmöglichkeiten stimmt. Die Gemeinde hat das Beratungsbüro Ökonaut in Stuttgart mit der „Analyse des Flächenpotenzials im Siedlungsbestand“ beauftragt. Die Studie wird demnächst dem Gemeinderat vorgestellt. Doch die Methodik und erste Ergebnisse stehen bereits fest. Zunächst wurde der Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2030

ermittelt. Der steigt, obwohl die Bevölkerungszahl im gleichen Zeitraum abnimmt. Wie das? Jährlich wächst die Pro-Kopf-Wohnfläche im Land um durchschnittlich 0,27 Quadratmeter. Grund dafür sind steigende Ansprüche, aber auch der Trend zur Vereinzelung. Mehr und mehr Menschen wohnen allein. Zudem wird die Gesellschaft älter: Bewohnt ein älteres Ehepaar 140 Quadratmetern und der Mann stirbt, verdoppelt sich der Wohnraum der Witwe. „Ob sie auf 140 Quadratmetern besser wohnt als in einer seniorengerechten Wohnung mit 50 Quadratmetern, ist höchst fraglich. Es wird deshalb vor allem darauf ankommen, den Wandel der Wohnraumbedürfnisse besser als heute zu organisieren“, so Stefan Flaig von Ökonaut.

Auch in Reichenbach wächst der Bedarf. Neue Baugebiete sind aber nicht erforderlich. Die Gemeinde verfügt über ausreichende Reserven an bestehenden Bauplätzen, Baulücken und erweiterbaren Gebäuden im Bestand. Entscheidend ist, wie viele davon kurzfristig nutzbar sind. Nicht jede Baufläche lässt sich sofort bebauen: Ein Eigentümer will sein Grundstück als Garten nutzen,

ein anderer behält es als Wertanlage und beim dritten fehlen noch rechtliche Voraussetzungen. Deshalb untersuchten zwei Geografen jede Fläche und bewerteten sie danach, ob sie bald zu aktivieren ist. Ergebnis: Reichenbach hat genug Potenzial, um den Bedarf zu decken.

Sichtbare Baulücken und Brachflächen im Ort sind ein Teil des Wohnraumpotenzials, der weitaus größte steckt aber in den bereits vorhandenen Wohnungen. In Reichenbach stehen schon heute viele Wohnungen leer. Auf Basis der Altersstruktur errechnete Ökonaut, dass bis zum Jahr 2030 drei- bis viermal so viel Wohnungen frei werden. Die wenigsten davon sind wieder belegbar: Aufgrund der alternden Gesellschaft fehle die Nachfrage dafür. Bürgermeister Bernhard Richter kommt ins Grübeln: „Wie sieht das dann aus, wenn zu den heutigen Leerständen noch weitere Häuser und Wohnungen hinzukommen?“

Wird nicht gegengesteuert, könnten Ortsteile überaltern oder sogar veröden: „In vielen Wohnungen werden im Jahr 2030 nur noch einzelne Senioren wohnen, im besten Fall noch ältere Paare. Daneben werden zahlreiche Woh-

nungen leer stehen, wenn man diese Entwicklung nicht aktiv bremst“, prognostiziert Demografie-Experte Flaig. Ihm zufolge steht diese Entwicklung den meisten Gemeinden im Land bevor.

Gezielte Vermittlung altersgerechter Wohnungen ist erforderlich

Nach der Analyse ist jetzt Kommunikation gefragt: „Genau wie Kirchen und soziale Dienste die Senioren zu Lebens- und Pflegefragen beraten, sollten Kommunen und Immobilien-Makler älteren Menschen altersgerechte Wohnungen vermitteln, bei der Umzugsplanung helfen und so weiter. Nur wer ein konkretes Angebot in der Nähe hat, ist auch mit 70 noch bereit umzuziehen“, rät Flaig. Jeder Umzug von Älteren in ein kleineres Zuhause schafft Platz für junge Familien. So bliebe Reichenbach eine florierende, zukunftsfähige Gemeinde. Und vielleicht ein Vorbild für andere

MEHR ZUM THEMA

Aktuelles zum Flächenverbrauch erfahren sie am Montag in der Rubrik Politik unter: www.staatsanzeiger.de