

Aussagen zum Dialogforum Wohnen

22. März 2023

von Thomas Giesinger

Das Wichtigste in einem Satz:

Das Zeitalter der **Renovierung im Bestand** sowie der **innerörtlichen Baugebiete** mit kleinen, oft altersgerechten Wohneinheiten und Geschosswohnungsbau muss eingeläutet werden.

Danke, dass ich zur Diskussion heute Nachmittag beitragen darf.

Als Vertreter eines Naturschutzverbands sind der Flächen-Verbrauch und die Einsicht, dass wir angesichts immer mehr Hitze für Gesundheitsschutz und Lebensqualität mehr Grün in Stadt und Dorf brauchen, meine Ausgangspunkte für die Beschäftigung mit dem Bauen.

Dabei stellte ich fest, dass es in Radolfzell einige Formen des Irrglaubens gibt. Ich werde Ihnen aber auch Möglichkeiten und Notwendigkeiten nennen.

Irrglaube Nummer 1: In Radolfzell und im Landkreis **werde zu wenig gebaut**.

Wie ist es wirklich?

2021 wurden im Kreis Konstanz 1600 neue Wohnungen gebaut, in den Jahren davor und 2022 war es etwa die gleiche Höhe. Mehr als 1500 Wohneinheiten, also Häuser und Wohnungen, wurden und werden in Radolfzell und den Ortsteilen zwischen 2015 und 2025 gebaut. Das ist Wohnraum für 3000 zusätzliche Einwohner.

Ich gebe die im Internet veröffentlichte Übersicht des Bürgerforums Bauen dazu durch. Sie fußt auf Angaben der Stadt.

Quelle:

https://www.bbr-radolfzell.de/index.php?option=com_content&view=article&id=19&Itemid=129

3000 zusätzliche Einwohner. Alle Berechnungen zum Bevölkerungszuwachs in Radolfzell kommen nur zu einem Bruchteil, allerhöchstens ein Drittel dieser Zahl, – Geflüchtete mit eingerechnet. (Das war Stand vor dem Stein-Gutachten).

Natürlich lässt sich in Städten am Bodensee alles verkaufen, was gebaut wird. Es gab aber nie eine Diskussion darüber, wieviel Bevölkerungszuwachs, wie viele meist leerstehende Zweitwohnungen, wir wollen, und ob die 3000 wirklich gewünscht und verkraftbar sind.

Irrglaube Nummer 2: Mit Neubau-Wohngebieten könne **eine Stadt Geld verdienen**.

Betrachtet man ein Wohngebiet über 40 Jahre, dann gilt das nur für den Fall, dass die Stadt von vornherein Eigentümer der Fläche ist. Die Stadt besitzt aber bekanntlich kaum Flächen.

Irrglaube Nummer 3: Der Bau neuer Einfamilienhäuser im Eigenbesitz der Bauherren und -frauen löse die Wohnungsnot. Ich habe in unserem Bundesland oft den Eindruck, politisch Verantwortliche starren auf die Neubau-Eigenheime, am besten freistehend, wie das Kaninchen auf die Schlange und bin mir sicher: Es gibt schon jetzt einige politisch Verantwortliche, die von der dritten Erweiterung der Nordstadt, von Hübschäcker 3 und 4, von Im Tal 2 und 3 oder von Freiwiesle 2 und 3 träumen.

Dazu zwei Zitate:

Zitat 1: „Wir haben gar nicht mehr die Bevölkerungsstruktur, um den Bedarf nach weiteren Einfamilienhäusern zu begründen.“

Zitat 2: „Es ist wie beim Auto: Ich nehme niemandem übel, wenn er sagt, ich will einen Porsche. Nur kann nicht jeder einen Porsche haben. Der Flächen- und Ressourcenverbrauch sowie die nötige Infrastruktur sind extrem ungünstig in Einfamilienhaus-Neubaugebieten. Wir verstehen den Wunsch nach einem neuen Einfamilienhaus, aber es liegt ja auf der Hand, dass nicht jeder eines bauen kann.“

Wer sagt das? Nein, nicht der linksradikale Vertreter eines Naturschutzverbands, sondern **Markus Müller**, der Präsident der Architektenkammer Baden-Württemberg.

Quelle:

<https://www.kontextwochenzeitung.de/politik/567/das-treibt-uns-in-den-wahnsinn-8007.html>

Und ich ergänze: So wie es nicht Aufgabe des Staates oder einer Stadt sein kann, dafür zu sorgen, dass möglichst viele Menschen Porsche fahren, so ist es auch nicht Aufgabe, dass alle ein neu gebautes Wohnhaus besitzen. Es ist übrigens auch nicht Aufgabe von Stadt und Staat, für wohlhabende Leute Geldanlagen zu organisieren. Aber es ist Aufgabe dafür zu sorgen, dass Menschen gut wohnen können.

Zur Bevorzugung des Eigentums: Die Eigentümerquote in Baden-Württemberg bei Häusern und Wohnungen beträgt recht genau 50 Prozent. Die anderen können sich den Kauf oder Neubau in aller Regel nicht leisten. Geflüchtete erst recht nicht. Das Steuern und Fördern unseres Bauens oder Renovierens müssen wir also so steuern, dass mindestens 50 Prozent in Miete wohnen können. Dass wir zudem viele altersgerechte Wohnungen brauchen, ist ja allgemein bekannt.

Irrglaube 4 und 5: Allein der Neubau draußen, auf der grünen Wiese kann Wohnungsnot und Wohnungsnachfrage, auch von Familien, decken. Und benötigt würden vor allem Familienwohnungen. Es geht also auch um den Bedarf.

Der schon immer schlechte Zeichner Thomas Giesinger hat eine Übersicht über die Häuser und Wohnungen im 300 Meter Umkreis seiner gebraucht gekauften Doppelhaushälfte erstellt. Sie können darauf sehen, wie viele Häuser und Wohnungen allein hier leer stehen, und wie viele Häuser und Wohnungen in absehbarer Zeit frei werden. Selbst wenn Erbgemeinschaften manchmal Jahre brauchen, sich zu einigen – irgendwann kommen diese Häuser und Wohnungen auf den Markt.

Solche Zeichnungen und Bilanzen ließen sich vielerorts in allen Ortsteilen, aber auch im Altbohl, in Teilen der Nordstadt oder rechts und links der Konstanzer Straße anfertigen.

Nun zu den **Belegungen**: In zwei Drittel der Häuser und Wohnungen in Baden-Württemberg leben ein bis drei Personen. Der Südkurier berichtete vor einigen Jahren eine Zahl der Stadt Radolfzell, nach der bei uns dieser Anteil noch höher ist – und weiter steigt.

Fazit zum Wohnen: Wir müssen also von der Bevorzugung flächenfressender Einfamilienhaus-Wohngebieten am Ortsrand weg. Das Zeitalter der **Renovierung im Bestand** sowie der **innerörtlichen Baugebiete** mit kleinen Wohneinheiten und Geschosswohnungsbau muss eingeläutet werden. Drei Beispiele für die innerstädtischen, bei allen dreien wird seit zehn Jahren rumgemacht:

Gelände Fora/Gleisdreieck mit Wohnungen für mehrere Hundert Menschen.
Sanierungsgebiet Ortsmitte Böhringen: 50 Wohnungen und mehr (= über 100 Bewohner) wären hier möglich.
Schoch-Areal am Ortseingang von Stockach her: 38 Wohnungen (bis zu 100 Einwohner).

Wie sollen wir mit Grün in der Stadt umgehen?

Soll wirklich alles Grün für Bauten plattgemacht werden? Soll das Meinradsgelände mit 60 gefälltten Bäumen und dem Ärztehaus-Riesenklotz die Marschrichtung vorgeben? Ich empfehle innerorts Einzelfallprüfung und vor allem im Umfeld der Altstadt und in den Dörfern auch optisch angepasste Gebäude.

Es gibt Möglichkeiten, Grün zu erhalten und bei manchen Bauprojekten lässt das Grün im Vergleich zu vorher sogar vermehren. Etliche innerörtliche Baugebiete und Bauprojekte in Radolfzell können in Bereichen entstehen, wo es auch jetzt kein oder wenig Grün gibt.

Noch ein paar Sätze zum Gewerbe:

Einerseits gibt es seit der Ära von OB-Schmidt und bis heute den erfreulichen Konsens in Gemeinderat, dass in Radolfzell keine flächenfressenden Logistiker angesiedelt werden sollen wie in Singen oder Steißlingen.

Andererseits gibt es in Radolfzell auch beim Gewerbe einen **Irrglauben**, nämlich dass jede große neu gebaute Gewerbehalle zu viel Gewerbesteuer und viele Arbeitsplätze führe. Auch den Irrglauben, dass jede große Tourismuseinrichtung sofort und automatisch zu hochwertigen Arbeitsplätzen für Radolfzeller/innen führt.

Das ist eben nicht so. Es gibt – auch in Radolfzell

- riesige Hallen, in denen kaum jemand arbeitet (Hügli),
- Tourismusbetriebe, in denen vor allem Leute arbeiten, die dafür extra aus anderen EU-Ländern kommen,
- und Firmen mit Sitz in einer anderen Stadt und den entsprechenden Folgen für die Gewerbesteuer.

Man muss sich also schon anschauen, welchen Investor man in die Stadt holt. Firmen mit Sitz in der Stadt oder im Kreis, die sich am Radolfzeller Allgemeinwohl beteiligen und zusätzlich eine hohe Arbeitsplatzdichte pro Fläche schaffen, sind zu bevorzugen. Das sind in aller Regel Dienstleister oder Computerfirmen oder Firmen im Maschinenbau. Leute mit Mitarbeitern, die die Lebensqualität unserer Seelandschaft schätzen.

Und wo sollen die hin?

Auch beim Gewerbe ist zunächst einmal Leerstand und Fehlnutzung zu prüfen, Umnutzung und bessere Auslastung der Flächen anzustreben. Mit den Eigentümern sind dazu immer wieder Gespräche zu führen.

Zum Abschluss noch ein Foto aus dem Internet: Hier eine riesige Parkplatzfläche mitten im Radolfzeller Gewerbegebiet. Die Autos könnten auch unter Dach stehen. Entweder als Keller- oder Erdgeschoss eines Gewerbegebäudes, oder wenigstens unter einer großen Solaranlage.