

Hässliche Zahlrücken

Baulücken schaden dem Klima. Städtebaulich bilden sie meist hässliche Zahlrücken. Sie kosten wertvollen Wohnraum. Die meisten Quartiere mit Baulücken wurden bereits vor vielen Jahren oder sogar Jahrzehnten mit Steuergeldern und damit auf Kosten der Allgemeinheit teuer erschlossen, auch in Bühl und Baden-Baden.

Ob Straße, Gehweg, Kanal, Strom oder Gas, alles ist da. Im Gegensatz zu Neubauten auf der grünen Wiese entsteht für die Natur kein Schaden, wenn Baulücken geschlossen werden. Weil es oft bereits gültige Bebauungspläne gibt, können dringend benötigte Wohnungen schnell realisiert werden.

Randnotizen

Dennoch ist der Kampf der Politik gegen Baulücken ein Kampf gegen Windmühlen. Weil Geld auf der Bank keine Zinsen bringt, wollen sich viele nicht vom Bodengold trennen. Der eine Eigentümer spekuliert auf einen kräftigen Wertzuwachs, der andere will das zentral gelegene Grundstück für den Enkel reservieren.

Für die Allgemeinheit sind Baulücken ohne Nutzen. Nur selten handelt es sich um die schönen Reste von alten Streuobstwiesen. Nur allzu oft sind stattdessen hässliche Brachen entstanden, auf denen Brombeeren und Brennnesseln wuchern oder Gebrauchtwagenhändler ihre Fahrzeuge abstellen.

Eigentum verpflichtet laut Grundgesetz. Deshalb gibt es für die Eigentümer von auf Kosten der Gemeinschaft erschlossener Baulücken eine gesellschaftliche Verantwortung, das Klima zu schonen und Wohnraum zu schaffen. Doch damit hapert es.

Aus gutem Grund weisen Kommunen heute meist noch Neubaugebiete aus, wenn sie zuvor alle Grundstücke aufkaufen konnten. Baulücken und Spekulanten sollen so verhindert werden.

Überraschenderweise regt sich meist Widerstand, wenn eine Baulücke geschlossen werden soll. Die Anwohner wünschen keine Nachverdichtung, die die Aussicht versperrt und mit den neuen Nachbarn mehr Verkehr und Lärm mit sich bringt. Die typischen Reaktionen erfolgen nach dem Motto: Ich wohne, wo Wohnungssuchende bleiben, ist mir egal.

Ein beliebtes Argument gegen Neubauten sind hohe Mieten für Luxusimmobilien. Natürlich ist der Erstbezug bei den aktuellen Baupreisen teuer, dafür werden aber an anderer Stelle preiswertere ältere Wohnungen frei.

Die neue Grundsteuer C könnte ein Mittel gegen Baulücken sein. Wenn sie hoch genug ist, wird sie dem einen oder anderen Spekulanten den Spaß am Geschäft verderben. Wenn die neue Architektur dann noch Qualität hat und nicht von der Stange ist, wird die Kritik vielleicht leiser, wenn Baulücken verschwinden. Ulrich Coenen



Der Rest einer Streuobstwiese: Manche Baulücken, wie diese im Böhler Wohngebiet Wasserbett, erfüllen fast den Anspruch einer Grünzäsur. Meist handelt es sich jedoch um unansehnliche Brachen. Foto: Ulrich Coenen

Kommunen schauen hilflos zu

Trotz Wohnungsnot: Alleine in Bühl gibt es rund 700 Baulücken mit 35 Hektar Fläche

Von unserem Redaktionsmitglied
Ulrich Coenen

Bühl/Baden-Baden. Wohnungsnot und Klimawandel sind drängende Probleme, die sich eigentlich widersprechen. Wer neue Wohnungen schafft, verbraucht Fläche. Das wiederum schädigt Umwelt und Klima. In allen Kommunen gibt es allerdings ein riesiges Potenzial an Baulücken. Die Stadt Bühl hat ein Kataster erstellt und die Zahlen erfasst. Diese Baulücken sind bereits erschlossen, werden aber von den Eigentümern nicht aktiviert. Die Kommunen schauen hilflos zu.

Die Zahl der Baulücken in Baden-Württemberg kennt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen nicht. Dass Handlungsbedarf besteht, ist Pressesprecher Rainer Wehaus aber bewusst. „Politische Maßnahmen wurden bereits ergriffen“, sagt er. „So wird es den Kommunen ab dem Jahr 2025 möglich sein, für diese Grundstücke eine höhere Grundsteuer zu verlangen, die sogenannte Grundsteuer C.“

Außerdem versuche das Ministerium, mit Anreizen und dem „mächtigen Programm der Städtebauförderung“ die Innenentwicklung voranzutreiben. Das Land fördere beispielgebende Projekte zum Schließen von Baulücken, berichtet Wehaus. „Darüber hinaus werden wir noch im Sommer den Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt ein erweitertes Baugebot an die Hand geben.“ Dies hilft allerdings nur den 89 Städten im Land, für die eine Mietpreisbremse gilt, beispielsweise Karlsruhe, Ettlingen und Offenburg.

Wie groß das Problem mit den Baulücken ist, zeigt sich am Beispiel der Stadt Bühl, die ihre Baulücken gezählt hat. Es

sind in einer Stadt mit knapp 30.000 Einwohnern rund 700 mit insgesamt 35 Hektar Fläche. In Baden-Baden gibt es noch kein entsprechendes Kataster. „Derzeit sind Mitarbeitende des Fachgebiets Stadtplanung und des Fachgebiets Vermessung und Geoinformation dabei, die Baulücken aufzunehmen“, erklärt Pressesprecherin Sibylle Hurst. „Zeitnah, noch im Juni, werden dann die herausgefilterten Flächen begutachtet, so dass wir voraussichtlich noch vor der Sommerpause ein flächendeckendes Ergebnis liefern können.“

Der Böhler OB Hubert Schnurr (FW) wünscht sich steuerliche Anreize, um die Eigentümer von Baulücken zum Verkauf oder Bauen zu bewegen. „Das ist besser als Strafen“, meint er. Über die mögliche Einführung der Grundsteuer C in Bühl hat er sich noch keine abschließende Meinung gebildet. „Das könnte aber sinnvoll

sein“, sagt er. Auch in Baden-Baden hat man für die Grundsteuer C noch kein Konzept. „Zur Einführung wird es zu gegebener Zeit eine politische Entscheidung geben“, sagt Hurst.

”

Wir fördern unter anderem
beispielgebende Projekte
zum Lücken nutzen.

Rainer Wehaus
Pressesprecher Bauministerium

Schnurr, der gelernter Stadtplaner ist, zeigt sich überzeugt, dass Druck auf Eigentümer wenig bringt. Er verweist auf die Erfahrungen anderer Kommunen. „Immerhin hat sich zumindest in unserer Kernstadt in den vergangenen Jahren et-

was getan“, sagt Schnurr. „Rund 20 Baulücken wurden meist mit Geschosswohnungsbauten geschlossen. Im Hinblick auf die riesige Gesamtzahl bedeutet das aber keine signifikante Veränderung. Vor allem in den dörflich geprägten Stadtteilen tut sich wenig. Wegen der niedrigen Zinsen und der Inflation werden Boden- und Betongeld auch in Zukunft wichtig bleiben.“

Es ist aber nicht nur die Hoffnung auf Spekulationsgewinne, die eine Bebauung verhindert. „Baulücken im Innenbereich sind oft klein, kompliziert und für große Investoren nicht lukrativ“, stellt Markus Neppi, Professor für Stadtquartiersplanung am Karlsruher Institut für Technologie (KIT) fest. „Das sind Aufgaben für private Bauherren, die dann aber auch Antworten auf Probleme wie die Stellplatzfrage finden müssen.“

Kommunen gehen nach Beobachtung von Neppi mit Innenentwicklungsflächen sehr unterschiedlich um. „Tübingen hat das sehr früh thematisiert, Baulücken erfasst und die Eigentümer angeschrieben, allerdings mit keinem durchschlagenden Erfolg“, berichtet er. „Viele Kommunen erfassen ihre Baulücken gar nicht. Das ist eine Grauzone.“

Auch Urban Knapp, Vorsitzender der Kreisgruppe Baden-Baden/Rastatt/Ortenaukreis des Bundes Deutscher Architektinnen und Architekten (BDA), kennt das Problem. „Die Innenentwicklung ist im Sinne der Nachhaltigkeit sinnvoll, auch im Hinblick auf den Mangel an Wohnraum. Baulücken sind voll erschlossen. Sie zu bebauen ist besser, als neue Flächen auf der grünen Wiese zu aktivieren. Wichtig ist bei der Nachverdichtung aber eine qualitätvolle Architektur.“

Baulücken und Grüne Wiese

Liebe zur Baulücke: Urban Knapp, Vorsitzender der Kreisgruppe Baden-Baden/Rastatt/Ortenaukreis des Bundes Deutscher Architektinnen und Architekten (BDA), weist auf ein bekanntes Phänomen hin. Anwohner freuen sich trotz Wohnungsnot oft nicht, wenn in der Baulücke nebenan ein neues Wohnhaus entsteht. „Oft haben sich die Nachbarn über Jahrzehnte an eine Baulücke gewöhnt und wehren sich gegen eine Bebauung“, stellt er fest. Sein Vorschlag lautet: „Die Kommunen müssen ihre Innenbereiche analysieren. Es ist denkbar, dass man in diesem Zusammenhang die eine

oder andere Baulücke als Grünzone bestehen lässt.“

Neue Baugebiete: Markus Neppi, Professor für Stadtquartiersplanung am KIT, warnt davor, sich ausschließlich auf die Innenentwicklung zu konzentrieren. „Kommunen müssen zweigleisig fahren und auch eine systematische Außenentwicklung betreiben“, fordert er. „Freiburg ist ein gutes Beispiel, wo beides parallel geschieht. Dort entstehen hochwertige neue Baugebiete. Es ist aber keine Lösung, wenn man mal hier und mal dort und ohne Konzept irgend-