

Der Flächenverbrauch sollte in Deutschland auf 30 Hektar pro Tag sinken – doch immer noch ist es fast doppelt so viel. Ein Hauptgrund ist der Hunger nach Bauland. Dabei gibt es viele Wege, auch in den Kleinstädten und Dörfern, die Zentren attraktiv zu machen. Zwei Beispiele aus West und Ost.

Zurück in die Altstadt

VON JAN STERNBERG UND DANIELA VATES

WITTENBERGE/WALLMEROD.

Die Stadt Wittenberge in der Mitte zwischen Hamburg und Berlin wuchs mit der Industrialisierung und vergaß ihren Kern, sie wuchs weiter mit den Plattenbauten der DDR und verlor nach 1990 fast die Hälfte ihrer Einwohner. Knapp 17.000 sind es heute. Die Zeit der Wegzüge ist vorbei. Wittenberge ist attraktiv geworden, auch für Großstadtmüde wie Martin und Nele mit ihren Kindern. Die Patchworkfamilie lebt zurzeit noch in Hamburg und Berlin. Nur: „Wir wollen etwas Ländliches, und die Elbe ist unser Fluss. Und das Preisniveau in Wittenberge ist viel niedriger.“

Die Lücken aber bleiben, in Wittenberge wie in vielen anderen Kleinstädten und Dörfern der Republik. Dabei bietet gerade die Preisexplosion für Mieten und Bauland in den Metropolen und Vorstädten die Chance, sie zu schließen. Weiter draußen sind Grundstücke oft noch günstig. Günstig genug, um Familien den Traum vom eigenen Haus zu ermöglichen. Doch das eigene Haus, das heißt oft: ein Einfamilienhaus im Neubaugebiet.

„So entstehen Donut-Dörfer, außen prall, innen hohl“, hat Grünen-Fraktionschef Anton Hofreiter kürzlich beklagt. Er sprach sich gegen neue Baugebiete aus und befeuerte damit eine – überfällige – Debatte um die Zukunft des Einfamilienhauses. Das „Donut-Dorf“ ist auch die Schreckensvorstellung von Klaus Lütkefedder. Lütkefedder ist seit mehr als zehn Jahren Bürgermeister der Verbandsgemeinde Wallmerod im Westerwald mit knapp 15.000 Einwohnern. Er ist Mitglied der CDU, deren Vertreter Hofreiter vorwarfen, durch Verbote Familien ihre Traumhäuser nehmen, sie gar enteignen zu wollen.

Lütkefedder aber hat in seiner Amtszeit kein neues Baugebiet ausgewiesen. Dennoch ist Wallmerod bei jungen Familien beliebt. Wer hier ein Haus kauft oder baut, bekommt bis zu 8000 Euro Zuschuss zum Immobilienkredit. Einzige Bedingung: Es muss im Ortskern liegen.

Wir sorgen für eine Mischung von Jung und Alt in den Dörfern.

KLAUS LÜTFEFEDDER, Bürgermeister von Wallmerode im Westerwald

Denn der Bürgermeister baut vor: „Wir geben den Anstoß, dass Leute privat in die Ortskerne investieren. Das lohnt sich, denn wir sparen Erschließungsgebühren für Neubaugebiete. Wir sorgen für eine Mischung von Jung und Alt in den Dörfern. Und wir haben den Flächenverbrauch auf null reduziert.“

Was Wallmerod schafft, daran scheitert der Bund deutlich: Auf 30 Hektar pro Tag sollte der Flächenverbrauch bis zum Jahr 2020 sinken. So hat sich die Bundesregierung im Jahr 2002 in der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt, so hat sie es

2013 nochmals bestätigt. 56 Hektar pro Tag sind es noch, also 56.000 Quadratmeter, so viel wie 79 Fußballfelder.

„Flächenverbrauch ist ein schlechendes Phänomen“, stellt das Bundesumweltministerium von Ministerin Svenja Schulze (SPD) fest. Es mangle „am nötigen Problembewusstsein“. Gleichzeitig bescheinigt Schulze der Regierung Tatkraft. Man habe sich festgelegt, den Flächenverbrauch bis 2030 auf unter 30 Hektar am Tag zu senken. Das sei doch schon ein ehrgeizigeres Ziel als das von 2002. Das ist zumindest Interpretationssache. Bis 2050 soll der Flächenverbrauch auf null sinken. Bis dahin ist es noch eine Weile.

Die Tendenz sei zwar positiv – schließlich habe der Flächenverbrauch noch vor 20 Jahren bei 130 Hektar gelegen und bei um die 70 vor knapp zehn Jahren, sagt Georg Schiller, der Leiter des Forschungsbereichs Ressourceneffizienz des in Dresden angesiedelten Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung (IÖR): „Es wurde schon viel getan“ –, aber Grund zur Entwarnung gebe es nicht. „Es ist ein Thema, das eine gewisse Dramatik hat.“ Einfamilienhäuser tragen stark zum Flächenverbrauch bei. Schiller plädiert daher für die Renovierung von Altbauten anstelle von Neubausiedlungen – gerade auch bei Einfamilienhäusern.

Zudem müsse es auch in mittleren oder kleineren Orten eine systematischere Erfassung des Bau- und Wohnlands im Innerortsbereich geben: „Flächenverbrauch ist auf dem Land besonders hoch, weil dort häufig die systematische Erhebung über ein Flächenkataster fehlt.“

Wallmerod und Wittenberge sind da schon weiter. Beide Kommunen wissen genau, wo es Leerstand und Lücken gibt, und versuchen, die Entwicklung zu steuern.

In Wittenberge will Wiebke Lemme nun die Lücke füllen, die zwischen Altstadt und Fluss klafft. Die Architektin hat einen Entwurf für vier verbundene Stadthäuser vorgelegt, die über eine Baugemeinschaft realisiert werden sollen. Zum ersten virtuellen Treffen der künftigen Baugruppe kamen fast 50 Interessierte, darunter viele Großstadtmüde wie Martin und Nele.

Anderswo in der Stadt sind Einfamilienhaus-Neubauten bis in den Stadtkern vorgestoßen. „Ein Verbot von Einfamilienhäusern kann in einer so ländlich geprägten Stadt wie Wittenberge nicht der richtige Weg sein“, sagt die Architektin, die aus der Region stammt und in Berlin arbeitet. „Aber die historisch gewachsene europäische Stadt bietet etwas, das es so anderswo nicht gibt – ein Zentrum. Das muss man schützen und weiterentwickeln.“

CDU-Mann Lütkefedder, der als Verbandsbürgermeister für insgesamt 21 Westerwalddörfer zuständig ist, sieht das ganz ähnlich: „Der Ortskern ist der Identifikationspunkt. Aber viele Kommunen entwickeln die Schlafstädte und machen im eigentlichen Kern nichts.“

Es geht ihm nicht nur um Grundstückspreise und verrammelte Schaufenster, es geht auch um die sozialen Effekte. Im „Donut-Dorf“ verkümele sich auch die Gemeinschaft, befürchtet er: „Wenn ich das Zentrum nicht entwickle, schwindet das Zusammengehörigkeitsgefühl. Dann kriege ich keine Leute mehr für die Ehrenämter,



STADTNAH, GRÜN – UND GANZ ALLEIN MEINS: Rund um die Metropolen wachsen die Vorstädte als reine Wohnstädte mit hohem Flächenverbrauch. Architektin Wiebke Lemme hat für die Burgstraße in Wittenberge (kleines Bild) ein Projekt mit vier Einfamilienreihenhäusern entworfen.

Fotos: Lemme, Imago

und dann funktioniert der ganze Ort nicht mehr.“

„Boden ist weltweit eine Schlüsselfrage beim Klimaschutz im 21. Jahrhundert“, sagt Ottmar Edenhofer, Direktor des Potsdam-Instituts für Klimafolgenforschung (PIK). Er fordert „eine neue Debatte über die Nutzung des Bodens in Stadt und Land“. Edenhofer sieht die steigenden Grundstückspreise als Haupttreiber der

heißgelaufenen Märkte in den Metropolen: „Sie führen dazu, dass Wohnen und der Erwerb von Wohneigentum innerstädtisch für viele nicht mehr leistbar sind – und damit führen sie zu Zersiedelung und Flächenverbrauch am Stadtrand.“

Der Ökonom will der Preisexplosion entgegensteuern und nennt zwei Instrumente: Eine Bodenwertsteuer sowie ein Handel mit Flächenzertifika-

ten, wobei jede Kommune da ein Kontingent von Baulizenzen hätte.

Doch die Bundesregierung hat einen anderen Plan, die Lücken in den Zentren zu schließen: Das „Baulandmobilisierungsgesetz“ soll weniger Bauland auf der grünen Wiese mobilisieren als vielmehr Leerstand in Zentren verhindern. Gemeinden erhalten erleichterte Vorkaufrechte und können einfacher Baugebote ausspre-

chen, also Grundstückseigentümer zur Bebauung drängen – und notfalls enteignen. Bisher lerne jeder Jurastudierende, dass solche Baugebote in der Praxis nie ausgesprochen würden, sagte Volljurist und Vizekanzler Olaf Scholz (SPD) diese Woche. Das werde sich in Zukunft ändern. Nicht der Grüne Hofreiter also, sondern die GroKo ermöglicht einen harten Kurs gegen Spekulanten mit Grund und Boden.



Was Sie zur Corona-Schutzimpfung wissen müssen.

1. Wer kann jetzt geimpft werden?

Zuerst werden Menschen mit hohem Risiko eines schweren oder tödlichen Verlaufs einer COVID-19-Erkrankung geimpft – zum Beispiel besonders gefährdete Menschen oder Personal in Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen, das einem hohen Ansteckungsrisiko ausgesetzt ist. Sobald mehr Impfstoff zur Verfügung steht, sollen nach den Personengruppen mit der höchsten Priorität die Personengruppen mit der hohen und dann mit der erhöhten Priorität geimpft werden und danach alle Bürgerinnen und Bürger einen gleichberechtigten Zugang zur Corona-Schutzimpfung erhalten.

2. Wann kann ich mich impfen lassen?

Die Impfberechtigten werden in den Bundesländern entweder per Brief oder über die Öffentlichkeitsarbeit und regionale Presse informiert. Im Zweifel lassen Sie sich von Ihrer Hausärztin oder Ihrem Hausarzt beraten.

3. Wie vereinbare ich einen Termin?

In der Startphase findet die Corona-Schutzimpfung in Impfzentren und mit mobilen Impfteams statt. Wie die Impftermine vergeben

werden, regelt jedes Bundesland für sich. In den meisten Bundesländern muss man sich selbst darum kümmern – entweder telefonisch über eine Hotline oder auch mithilfe einer Online-Plattform.

4. Wie läuft die Impfung ab?

Zum vereinbarten Impftermin finden Sie sich bitte mit Ausweis, Terminbestätigung, Impfpass und gegebenenfalls einem ärztlichen Zeugnis oder einer Arbeitgeber:innenbescheinigung in Ihrem Impfzentrum ein. Falls Sie wichtige Unterlagen wie einen Herzpass, einen Diabetikerausweis oder eine Medikamentenliste besitzen, bringen Sie diese bitte ebenfalls mit. Nach Prüfung Ihrer Impfberechtigung und einer ärztlichen Aufklärung werden Sie von qualifiziertem Personal geimpft. Bitte versäumen Sie danach nicht Ihren Folgetermin.

5. Muss ich nach der Impfung noch eine Maske tragen und mich an die AHA-Regeln halten?

Eindeutig ja. Die bestehenden Empfehlungen (AHA-Regeln) und Einschränkungen zum Infektionsschutz gelten für alle weiter. Man weiß zurzeit nicht, ob Geimpfte dennoch das Virus weitertragen können.

Zusammen gegen Corona

Bundesministerium für Gesundheit

ROBERT KOCH INSTITUT

BZgA Bundeszentrale für gesundheitliche Aufklärung

Jetzt informieren! Tel. 116 117

DEUTSCHLAND KREMPELT DIE #ÄRMELHOCH CORONA-SCHUTZIMPFUNG.DE

Sehnsucht nach Landleben

Anteil der Befragten, die am liebsten hier wohnen würden (in %)

■ Insgesamt ■ West ■ Ost

