

„Stadtplanung ohne jegliches Konzept“

Die renommierten Planer Richard Reschl und Karl-Heinz Walter gehen beim Wohnungsbau mit der Politik hart ins Gericht

Städte hangeln sich vom einen Bauvorhaben zum nächsten und haben dabei keinerlei Strategie für den Städtebau. So lautet einer der Vorwürfe der Experten.

VON SVEN HAHN

Herr Reschl, Herr Walter, wie nehmen Sie die aktuelle Debatte über den Wohnungsmangel wahr?

Reschl: Die Debatte wird viel zu populistisch, viel zu ideologisch geführt. Es gibt zu wenige, die mit seriösen Fakten argumentiert.

Was ist die Folge daraus?

Walter: Die große Mehrzahl der Städte, in denen Wohnungsmangel herrscht, betreibt Stadtplanung ohne jegliches Konzept. Das trifft auf Stuttgart im Übrigen genauso zu wie etwa auf die großen Universitätsstädte oder viele Mittelzentren im Land. Das bedeutet, man hangelt sich lediglich von Projekt zu Projekt und hat dabei keine echte Strategie. Ein solches Verhalten ist nicht zielführend.

Was meinen Sie damit, es fehlt die Strategie?

Reschl: Es wäre die Aufgabe der Politik, dieses Thema inhaltlich seriös zu besetzen und es nicht den Populisten zu überlassen. Wir diskutieren ja sogar über Hausbesetzungen, ohne dass es einen strukturellen Leerstand gibt. Auch die Forderung nach Enteignungen ist sinnlos. Viel wichtiger wäre es stattdessen, den tatsächlichen Bedarf an Wohnungen genau zu erforschen und zu wissen, für welches Klientel, für welche sozialen Schichten man bauen muss. Doch das wird nicht gemacht.

Warum scheuen sich viele Politiker Ihrer Meinung nach so sehr davor, ein nachvollziehbares

Konzept zum Thema Wohnen zu präsentieren?

Walter: Das Problem an einer echten Strategie ist, dass sie mit konkreten Zahlen hinterlegt werden muss. Damit macht man sich aber überprüfbar und ein Scheitern wäre offensichtlich. Außerdem scheuen viele Städte den Bau günstiger oder gar geförderter Wohnungen. Ich habe von Stadtplanern schon den Satz gehört, man sei ein Premiumstandort. Es wird also vielerorts reine Klientelpolitik für Besserverdiener betrieben, die bereits mit Wohnraum versorgt sind.



PHOTO: SHK

„Die Politik überlässt das Thema Wohnungsbau den Populisten.“

Richard Reschl
Professor für Stadtplanung



PHOTO: SHK

„Es wird Politik für Besserverdiener betrieben, die Wohnraum haben.“

Karl-Heinz Walter
Stadtplaner

Es wirkt manchmal so, als wolle die Politik das Thema Wohnungsmangel aussitzen und warten, bis sich die Lage von allein entspannt. Hat sie damit eine Chance?

Reschl: Ganz entschieden Nein. Der Satz, „Wir werden weniger“ stimmt schon lange nicht mehr. Zudem hat die Nachfrage nach Wohnraum so gut wie nichts mit der konjunkturellen Entwicklung zu tun. Die Folge dieser politischen Passivität ist, dass sich der Mangel an Wohnraum Tag für Tag vergrößert.

Wie hoch ist das Defizit Ihrer Einschätzung nach?

Walter: Dazu gibt es klare Zahlen. In Baden-Württemberg wurden zwischen 2011 und 2015 ganze 88.000 Wohnungen zu wenig gebaut. Und da kaum ein Landkreis oder eine Kommune entsprechend gehandelt hat und ihrer Verpflichtung nachgekommen ist, wird dieses Defizit jeden Tag größer.

Was müsste Ihrer Meinung nach getan werden?

Reschl: Wir müssen einen genauen Plan erarbeiten, für wen wir Wohnungen schaffen müssen. Dann müssen neue Baugebiete ausgewiesen werden – sowohl im Innenbereich als auch im Außenbereich der großen Städte. Und wir müssen kontinuierlich an diesem Thema dranbleiben. Es wäre ein großer Fehler, jetzt hektisch anzufangen zu bauen und diese Anstrengungen dann nach wenigen Jahren wieder einschlafen zu lassen. Leider hat man das bislang stets so gehandhabt.

Was ist die Folge daraus, dass die Politik, wie Sie sagen, zu passiv agiert?

Walter: Wenn Baugebiet künstlich verknappt werden und es gleichzeitig eine hohe Nachfrage gibt, dann steigen die Preise extrem schnell. Das ist keine höhere Mathematik. Das konnten wir in den vergangenen Jahren leider wieder einmal beobachten.

Was entgegnen Sie denjenigen, die sagen, dass man durch verstärkten Neubau in dieser Phase einen ohnehin überhitzten Markt nur noch mehr befeuern würde?

Reschl: Die Frage ist doch, ob man die Kont-

rolle über das, was auf neuen Baugebieten geschieht, aus der Hand geben sollte? Ich sage da ganz klar Nein. Und man kann Stadtplanung nur selbst gestalten, wenn man Grund und Boden nicht aus der Hand gibt. Das bedeutet, es wäre sinnvoll, etwa neue Bauvorhaben beispielsweise Erbpacht zu betreiben. Dabei bleibt ein Grundstück in städtischer Hand und kann trotzdem privat bebaut werden. Doch leider wird mit dem Verkauf von Bauland allzu oft die Stadtkasse aufgebessert.

Zur Person

Richard Reschl

Der Professor lehrt als Stadtplaner und Stadtsoziologe an der Hochschule für Technik. Er ist geschäftsführender Gesellschafter des Planungs- und Beratungsbüros Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG in Stuttgart. Das Büro hat aktuell 16 fest angestellte Mitarbeiter. Reschl ist in der Stadtplanung, Projektentwicklung, Wirtschaftsförderung und der Kommunalberatung aktiv. Das bedeutet, das Büro hat häufig eine beratende Rolle und kennt die Kommunalpolitik daher sehr gut.

Karl-Heinz Walter

Er ist Jahrgang 1949 und leitet im Büro Reschl den Bereich Stadtentwicklung. Walter war von 1984 bis 1992 Leiter des Liegenschaftsamts in Reutlingen, später war er vorsitzender Geschäftsführer der GWG-Wohnungsgesellschaft Reutlingen. Seit dem Jahr 2014 arbeitet Karl-Heinz Walter bei der Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG in Stuttgart. (hah)