

Leben im Zentrum wieder attraktiv

ASF-Mittagstisch | Stefan Büttner spricht über die Qualität des innerstädtischen Wohnens und von Irrtümern des Bauens auf der grünen Wiese. Der Baurat rät Gemeinden und Bürgern, sich auf das Vorhandene zu besinnen.

Marktredwitz – Das „Häuschen im Grünen“ ist für viele Menschen, insbesondere für Familien, nach wie vor die Idealvorstellung vom Wohnen. Realisiert wird dieser Wunsch allerdings meist nicht durch den Kauf eines bestehenden Hauses in einem gewachsenen Dorf oder ländlichen Stadtteil, sondern durch den Bau eines neuen Hauses in einem typischen Neubaugebiet am Stadtrand oder außerhalb der Stadt.

Während somit viele Stadtzentren durch Baulücken und Leerstände teilweise veröden, entstehen auf einstmalig landwirtschaftlich genutzten Flächen „Schlafesiedlungen“ ohne Infrastruktur, ohne Leben und ohne städtebauliche Qualität – „eine ungute Entwicklung“, wie Baurat Stefan Büttner in seinem Referat „Zurück in die Stadt – Liebe auf den zweiten Blick“ beim „Mittagstisch“ der Akademie Steinwald-Fichtelgebirge (ASF) ausführte.

Büttner begann mit einem Blick auf die Entwicklung der Städte seit dem Mittelalter: Die mittelalterliche Stadt sei eine klar begrenzte, vom Umland durch die Stadtbefestigung getrennte Einheit gewesen, die alle Lebensfunktionen ihrer Bewohner in sich vereinte. Im Mittelpunkt hätten ein Schloss, eine Kirche oder das Rathaus gestanden: „Durch eine deutliche Rangfolge der Bauten konnte man die Stadtarchitektur begreifen“, so der Marktredwitzer Baurat.

Von Beginn der industriellen Revolution an bis in die Mitte des 20. Jahrhunderts setzte ein rasantes Bevölkerungswachstum ein. Zugleich kam es zur Landflucht und hierdurch zur Wohnungsnot in vielen Städten. Das innerstädtische Gefüge wurde in jener Zeit immer heterogener, Wohnen und Industrie waren bald bunt gemischt. Infolgedessen kam es zu Bestrebungen, gegensätzliche Nutzungen räumlich zu trennen, was erstmals dazu führte, dass reine Wohngebiete am Stadt-



Ein Paradebeispiel für die Nutzung alten Wohnraums: Das Haus von Uwe Zitzmann am Zipprothplatz.

Foto: zys

rand entstanden, verdeutlichte Büttner.

Heute jedoch werde die Gesellschaft älter, in Marktredwitz verzeichne man zudem einen stetigen Bevölkerungsrückgang. Ein Viertel der Einwohner sei 65 Jahre alt oder älter.

In fast jeder Stadt gebe es zudem so viele Baulücken, dass der Bedarf an Bauland innerstädtisch über Jahre hinaus gedeckt werden könne. Die Ausweisung neuer Baugebiete außerhalb der Stadtzentren sei daher nicht nur wegen fehlender Qualität unvernünftig, appellierte der Baurat auch an die anwesenden Stadträte. Neubaugebiete seien zudem für die Gemeinden mit hohen Investitionskosten verbunden. So müsse das jeweilige Gebiet beplant und die technische Infrastruktur bereitgestellt werden. Ausgleichsflächen müssten erworben und gestaltet, öffentlicher

Personennahverkehr bereitgestellt und viele weitere Maßnahmen ergriffen werden, die sich innerstädtisch erübrigten. Hier könne man auf das Vorhandene zurückgreifen.

Auch der vermeintliche Kostenvorteil für die Bewohner rechne sich tatsächlich



Baurat Stefan Büttner

nicht: Auf den ersten Blick günstigen Grundstückspreisen stünden hohe Mobilitätskosten gegenüber, Aufgaben wie das „Kinder verknoschen“ würden zum zeitintensiven Faktor, den es innerstädtisch nicht gebe, warnte Büttner.

Meist allseitig frei stehende Häuser benötigten darüber hi-

naus mehr Heizenergie als innerstädtische, meist zweiseitig angrenzende Bauten. Ebenso sei der hohe Flächenverbrauch von Neubaugebieten ökologisch inakzeptabel. In Deutschland würden derzeit täglich 115 Hektar Grünfläche für Bau- und Verkehrsflächen verdichtet – eine Fläche von etwa 130 Fußballfeldern, wie Büttner anschaulich erläuterte.

Künftiges Ziel von Politik und Stadtplanung müsse insbesondere in unserer Region die Nachverdichtung und Neubelebung der Innenstädte sein. Baulücken sollten als Bauland genutzt, bestehende Altbauten saniert werden. Hier gebe es viele Qualitäten, auch in architektonischer Hinsicht, die Bauherren oft gar nicht bewusst wären. Zudem ließen sich so für die Gemeinden wie für die Bauherren Erstinvestitions- und Folgekosten sparen, während

zugleich grüne Stadtränder erhalten bleiben könnten.

Als Praxisbeispiel für Stefan Büttners Ausführungen stellte anschließend Uwe Zitzmann den zahlreichen Zuhörern im „Goldenen Löwen“ sein eigenes Haus am Zipprothplatz vor. Zitzmann ist Inhaber eines Ingenieurbüros für Energie-, Umwelt- und Solartechnik. Das Jahrhunderte alte Gebäude hat er in den vergangenen Jahren umfassend umgebaut und saniert (wir berichteten). Durch Wärmedämm-Maßnahmen und umweltfreundliche Technik konnte Zitzmann den Heizenergiebedarf deutlich unter den heute bei Neubauten üblichen Standard senken.

Nach einem gemeinsamen Essen hatten die Teilnehmer des ASF-Mittagstisches Gelegenheit, sich Uwe Zitzmanns Haus vor Ort anzusehen.

Johannes Kottje