

Trend umkehrt? Werden dann wieder die ländlichen Regionen von der Völkerwanderung überrannt - immer dem neusten Modetrend folgend?

Vom Mittelmeerklima in die Klimafalle

Bereits jetzt ist die Bodenseeregion überproportional vom Temperaturanstieg durch den Klimawandel betroffen. Aus den vermeintlichen Vorteilen der Region können schnell Nachteile werden. Was passiert mit all den neuen, teuren Wohnungen, die hier geschaffen werden, wenn sich der Trend umkehrt? Ein Erholungsparadies ist Konstanz in Zeiten der Klimaerwärmung dann nicht mehr, wenn die sommerliche Hitze zur Bedrohung von Leib und Leben wird.

Wo ist das Ende des Flächenverbrauchs?

Gibt es ein Ende des Wachstums und wenn ja, wann ist dies erreicht? Wenn Konstanz an seine natürlichen Grenzen stößt in Form von See, Schweiz oder Naturschutzgebieten? Wir brauchen politischen Willen, den weiteren Zuzug zu steuern und auf keinen Fall weiter aktiv durch massiven Neubau zu stimulieren. Dazu benötigen wir auch eine breite Diskussion mit allen Beteiligten, also auch den betroffenen Bürgern und Verbänden. Forderungen nach einer nachhaltigen Stadtentwicklung müssen im Handlungsprogramm Wohnen berücksichtigt und die Stellschrauben neu justiert werden. Dabei ist es wichtig, vor allem den Naturraum zu erhalten, das soziale Miteinander zu fördern und die Klimafestigkeit der Stadt zu gewährleisten.

Geeignete Mittel wären:

- Die Einrichtung eines Bürgerdialogs in Form eines Arbeitskreises „Nachhaltige Stadtentwicklung“
- Ausschließlich an Zielgruppen orientiertes Bauen für Familien, Senioren, Studenten und Geringverdiener durch die Wobak
- Steuerung des Zuzugs durch Begrenzung des Flächenverbrauchs
- Stärkere Beteiligung der Wobak und Genossenschaften sowie Baugruppen aus Konstanzer Familien
- Effiziente Kommunikations- und Anreizprogramme zum Wohnungsaustausch
- Umsetzung der Erkenntnisse aus dem Projekt Zukunftsstadt in allen neuen Baugebieten
- Innen- vor Außenentwicklung
- Entwicklung eines Grün- und Freiflächenkonzepts
- Nachverdichtung mit Augenmaß
- Klimakonzept in der Stadtentwicklung berücksichtigen (Freiluftschneisen, Baumschutzsatzung)
- Geeignetes ÖPNV- und Radverkehrskonzept

Dr. Antje Boll

BUND Ortsverband Konstanz

Bezahlbarer Wohnraum ist machbar

Moderne städtebauliche Projekte müssen gemeinsam mit der Stadt und Ihren Menschen entwickelt werden. Alle Bevölkerungsschichten und Generationen sollen darin gut miteinander leben, wohnen und arbeiten können. Dabei ist ein ausgewogenes Verhältnis von Freiraum zu Wohnfläche die Voraussetzung für eine hohe Lebensqualität. Qualität und Quantität müssen zueinander ausgewogen sein. Für Konstanz ist die Verbindung lebenswert und bezahlbar dabei entscheidend. Insgesamt braucht die Stadt eine größere Vielfalt an Bauformen. Vorzuziehen sind kleinteilige und überschaubare Gebäude anstatt große, monotone und anonyme Blockbauten. Dazu gehört es auch, bestehende Wohnstrukturen zu erhalten und zu verbessern. Die Zukunft der Stadt sind das Erbbaurecht und die Baugruppenmodelle. Diese und nicht die Bauträgerprojekte sollten unterstützt werden.

Erbpacht

Gerade das Erbbaurecht bietet ein praktisches Modell an, um bezahlbaren Wohnraum für die Bürger zur Verfügung zu stellen, - die Erbpacht. Bei diesem Modell erhält man gegen Zahlung eines Erbbauzinses das Recht, auf einem Grundstück ein Gebäude zu errichten, ohne das Eigentum am Land zu erwerben. Das Grundstück wird über einen

Zeitraum von meist 99 Jahren gepachtet. Erbrechtgeber sind in der Regel Gemeinden, Kirchen oder Stiftungen, aber auch Privatpersonen. Der Erbpachtzins, den der Pächter bezahlen muss, beträgt in den meisten Fällen 4 bis 6 Prozent des Grundstückswertes jährlich. Die Eintragung des Grundstücks verbleibt dabei im normalen Grundbuch. Die Erbpacht ist hingegen ein so genanntes "grundstücksgleiches Recht", das in einem eigenen Erbbaugrundbuch eingetragen wird und wie ein Grundstück selbst verkauft, vererbt oder beliehen werden kann. Die Einzelheiten sind im Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) festgelegt. In Konstanz sind Baugrundstücke kostspielig, so können sich viele Bauherren zwar den Bau ihrer Immobilie leisten, allerdings nicht mehr das Baugrundstück. Das Erbbaurecht bietet damit eine Möglichkeit, sich den Wunsch des eigenen Heims zu erfüllen.

Wer Erbpächter werden möchte, sollte unbedingt das Zahlen der monatlichen Pacht mit einkalkulieren. Anders als beim Abzahlen eines Kredits, endet die Pacht zu Lebzeiten nicht. Es sollte außerdem geprüft werden, ob der Erbzins niedriger ist, als ein Hypothekendarlehen. Wer ein Haus auf einem Erbbaugrundstück finanzieren möchte, sollte vorher mit seiner Bank reden: da der Bauherr nicht der Besitzer des Grundstücks ist, verlangen einige Kreditinstitute zusätzliche Sicherheiten von den Kunden. Bei der Kalkulation soll man



Abb.: Baugruppe Tannenhof

miteinberechnen, dass der Erbbaugeber den Pachtzins erhöhen kann, zum Beispiel, wenn der Verkehrswert des Erbpachtgrundstücks ansteigt. Eine Anpassung darf theoretisch alle drei Jahre erfolgen. Es lohnt sich für die Bauwilligen zu prüfen, ob das Erbbaumodell für Ihren individuellen Fall günstiger ist als der herkömmliche Grunderwerb. Viele Stiftungen und Kirchen bieten Baugrundstücke oft zu günstigeren Konditionen. Vor allem Familien mit mehreren Kindern oder mit Familienmitgliedern mit Behinderungen erhalten günstigere Konditionen bei der Pacht von Grundstücken über das Erbbaurecht.

Im Übrigen hat der Pächter die gleichen Rechte und Pflichten wie ein Grundstückseigentümer. Es fallen dieselben Nebenkosten an wie bei einem Kaufgrundstück: Maklerprovision, Notarkosten, Grundbucheintrag, Grunderwerbssteuer und natürlich die Erschließungskosten an, die aber vergleichsweise niedriger sind als bei einem Kaufgrundstück.

Aus städtischer Sicht ist das Erbbaurecht ebenfalls ein interessantes Modell: Die Stadt kann mit dem Erbpachtzins regelmäßig Einnahmen erzielen, die nicht an ein Kreditinstitut, sondern an die Gemeinde, oder in Konstanz auch häufig an die Spitalstiftung fließen. Insofern gehen die Mittel in den Ergebnishaushalt und nicht in den Investitionshaushalt ein. Die Gelder können dann wieder zur Finanzierung der

laufenden öffentlichen Aufgaben, Instandhaltung von öffentlichen Gebäuden oder auch von Freiräumen verwendet werden. Das Grundstück gehört dabei weiterhin der Stadt, die langfristig die Verfügungsgewalt über das Objekt hat und den zukünftigen Generationen alle Möglichkeiten vorbehält, den Raum auch anderweitig zu nutzen. Die Stadt als Eigentümer des Bodens kann mit dem Erbbaurecht Bodenspekulation ausschließen, da sie den Erbbauberechtigten vertraglich zur Bebauung des Grundstücks verpflichten kann. Somit kann das Erbbaurecht bewusst als Instrument zur Bekämpfung von Preissteigerungen genutzt werden.

Bei einer Podiumsveranstaltung zum Städtebau im Dez. 2016 im Rahmen der "Zukunftsstadt Konstanz" an der Konstanzer HTWG wurde das städtische Erbpachtmodell von einem renommierten Städtebauer aus Amsterdam vorgestellt. Die Stadt Amsterdam verkauft seit Jahren keine Grundstücke mehr, sondern vergibt sie nur noch in Erbpacht.

In Konstanz gibt es dazu einen Grundsatzbeschluss zur Vergabe seenaher städtischer Grundstücke, so dass Gebäude mit besonderer stadthistorischer Bedeutung oder sonstige Schlüsselgrundstücke grundsätzlich nur über Erbbaurechte oder in Miete/Pacht vergeben werden sollen. Die Verwaltung Konstanz erarbeitet momentan ein sinnvolles

Konzept zum Erbbaurecht in Zeiten von Niedrigzinsen. Im Herbst wird es vorgelegt. Eine zeitgemäße Neuerung wäre ein Erbbau mit sozialer Staffelung, um auch sozial schwächeren Bevölkerungsschichten die Möglichkeit zum Bauen zu geben. So könnten zum Beispiel auch Familien mit Kindern einen reduzierten Zins bezahlen, solange die Kinder dort gemeldet und in Ausbildung sind.

Baugruppen

Ein weiteres Modell um bezahlbaren Wohnraum für die Bürger zu schaffen ist das Bauen in Baugruppen oder Baugemeinschaften. Die Baugruppen sind eine gute Möglichkeit für die Menschen in der Situation der Flächenknappheit beim Neubau mit möglichst viel eigener Handschrift den Traum von den eigenen vier Wänden zu realisieren. Die Entwicklung der Brachflächen mit Baugruppen eröffnen neue Spielräume für eine andere, nachhaltige Art der Stadtentwicklung.

Die Stadt Konstanz unterstützt Baugruppenprojekte im Rahmen des Handlungsprogramms Wohnen. Darin sind 11% der Flächen für Baugruppen vorgesehen. Unter Baugruppen versteht man eine Gruppe von Menschen, die sich gemeinsam ihr Haus bauen oder umbauen wollen. Baugruppen können Wohngebäude, Gewerbegebäude oder eine Mischform aus beidem planen und bauen. Ebenso können die Häuser sowohl neu gebaut, als auch Altbauten umgebaut und modernisiert werden. Die Begriffe Baugruppe und Bauherrengemeinschaft werden synonym zu dem Wort Baugemeinschaft gebraucht.

Bei einem Baugemeinschaftsprojekt gibt es für die späteren Nutzer viele Gestaltungsmöglichkeiten bei der eigenen Einheit und der häufig ebenfalls mit geplanten gemeinschaftlichen Räume. Während des Planungsprozesses und der Bauphase kann bereits eine gute nachbarschaftliche Gemeinschaft entstehen. Die Kosten sind in einer Baugemeinschaft gegenüber dem Bauen mit einem Bauträger deutlich günstiger, es gibt keine Maklerprovision, der Bauträgergewinn fließt quasi in die eigene Tasche. Die Menschen übernehmen bei den Baugemeinschaftsprojekten gemeinschaftliche Verantwortung für ihr Quartier und ihr Umfeld. In der Regel übersetzt sich diese Konstruktion in einen „sozialen Mehrwert“, der oft auf ganze Quartiere ausstrahlt.

Die Grunderwerbsteuer und die Notargebühren sind in der Regel nur auf den Kaufpreis des Grundstücks – oder bei Altbauprojekten auch auf den Kauf des Altbaus – fällig. Zu empfehlen ist eine Projektsteuerung. Sie begleitet das Bauvorhaben, moderiert die Baugemeinschaft, führt Entscheidungen herbei und achtet auf Termin- sowie Kostenpläne. Für Kommunen und Städte sind Baugemeinschaften attraktive Partner für eine nachhaltige Stadtentwicklung, da Bauende in Bauprojekten sich häufig schnell mit ihrer Umgebung identifizieren und ihren Lebensraum aktiv mitgestalten.

In vielen Städten sind Baugruppen schon Bestandteil der Stadtquartiere:

- Der Kopenhagener Stadtplaner Jan Gehl sieht im gemeinschaftlichen Bauen die Chance, dass Städte von Menschen für Menschen entstehen. Die frühe und intensive Auseinandersetzung mit dem Bauort, maßgeschneiderter Wohn- und Lebensraum, Kosteneinsparungen gegenüber Bauträgern und die Möglichkeit, die Stadt mit den eigenen Ideen zu bereichern sind dabei entscheidend.

- Tübingen ist eine Stadt, in der der Baugemeinschafts-Gedanke schon seit Jahrzehnten erfolgreich gelebt wird: Mitte der 90er Jahre wurden dafür die ehemaligen Kasernen des französischen Militärs umgenutzt. Die Stadt vergab die Grundstücke zum großen Teil an Baugemeinschaften. Durch die preisgünstigen Angebote der Baugruppen konnte die angespannten Wohnungsmärkte deutlich entlastet werden. Im Februar 2016 fand von Konstanz aus ein Exkursion nach Tübingen statt. Die Teilnehmer besuchten das Französische Viertel und zwei weitere neu entstandene mit Baugruppen erstellte Quartiere. Sie konnten sich von der Wohnqualität überzeugen die durch das Engagement der Bewohner in enger Zusammenarbeit mit der Stadt entstanden war. Die Stadt war für den öffentliche Raum und die Erschließung sowie für die Vergabe der Parzellen zuständig, während die Baugruppen ihre Häuser im Rahmen der Bauvorschriften selbst gestalten konnten.

- Auch in anderen Städten in Baden-Württemberg laufen inzwischen ähnliche Entwicklungen zum Beispiel in Freiburg und Karlsruhe.

Obwohl in Konstanz das gemeinschaftliche Bauen bislang noch in den Kinderschuhen steckt, werden wir zukünftig mehr Baugruppen sehen. Die Leiterin des Stadtplanungsamtes Marion Klose erklärte beim Symposium zum Thema „Quartiere von morgen“ Dez 2016, dass es in Konstanz Unterstützung für Baugruppen gebe. Herr Jansen aus dem Amt für Stadtplanung ist der Ansprechpartner für solche Projekte. Das Architekturforum Konstanz - Kreuzlingen hatte im Juni 2016 in Zusammenarbeit mit der Stadt Konstanz ein Podium zum gemeinschaftlichen Bauen veranstaltet, bei dem u.a. Referenten aus Tübingen eingeladen waren. Einige Konstanzer Architekturbüros setzen sich mit der Thematik intensiv auseinander und es haben sich bereits eine Menge Baugruppeninteressierte zusammengefunden: das Architekturbüro Ruff Weber, die Siedlungswerkstatt und die GrüneWohnVielfalt sind Baugruppeninitiativen für die Stadt Konstanz, um nur einige zu nennen.

Es bleibt zu wünschen, dass auch in Konstanz bald engagierte Bau- und Hausgemeinschaften Grund und Boden zur Verfügung gestellt bekommen um einen neuen Teil in unserer Stadtlandschaft mitgestalten zu können.

Matthias Schäfer, Stadtrat Junges Forum Konstanz

Thomas Buck, Stadtrat Junges Forum Konstanz

Marius Ullmann, beratender Architekt

Anna Gladkova, Presse

info@jungesforumkonstanz.de