

# Maximale Verwertung als Handlungsmotiv

Das statistische Landesamt prognostiziert für die Stadt Konstanz einen weiteren raschen Bevölkerungszuwachs. Bereits in sieben Jahren könnte die Grenze von 89'000 Einwohner erreicht werden, so das Amt in einer Pressemitteilung vom April 2016. Gegenüber 2014 wäre dies ein Zuwachs von 8'000 neuen Bewohnern. Auch in den umliegenden seenahen Gemeinden, etwa in Kreuzlingen, ist der Zuwachs anhand reger Bautätigkeit unübersehbar.

Wenn man vom deutschen Seeufer ins nördliche Hinterland fährt, ist von dieser Entwicklung wenig zu sehen. Mit jedem Kilometer sinken die Grundstücks- und Gebäudepreise, im Bereich Donau-Heuberg bekommt man inzwischen ganze Liegenschaften zum Preis einer kleinen 1-Zimmer Wohnung in Konstanz. Kein Wunder, dass sich dort manche Gemeinden ernsthaft Sorgen machen über eine anhaltende Landflucht.

Ganz anders ist die Situation in Vorarlberg. Das Bevölkerungswachstum hat hier landesweit von 2015 bis 2016 um 1,6% zugenommen, jedoch ist die Verteilung eine völlig andere wie auf der deutschen Seite. Der Bregenzerwald etwa liegt genau im Mittel des Bevölkerungszuwachses und das vergleichsweise abgelegene Große Walsertal weist gar den höchsten Zuwachs von 3,9% aus. Eine Landflucht und einen vermehrten Siedlungsdruck auf die seezugewandten Gebiete, wie auf der deutschen Seite, ist dort also nicht ausgeprägt. Dies zeigt sich auch in den Immobilienpreisen, wo das Gefälle zwischen dem seezugewandten Rheintal und dem Bregenzerwald längst nicht so hoch ist.

Die Gründe für diese strukturellen Unterschiede wären noch zu erforschen. Fakt ist: Für die Menschen in Vorarlberg ist es gleichermaßen attraktiv, in seezugewandten oder in seefernen Regionen zu leben und zu arbeiten.

Fakt ist jedoch bei uns, dass der Siedlungsdruck – zumal auf die attraktiven seezugewandten Lagen wie in Staad-Allmannsdorf – derart hoch ist, dass die sichtbaren Veränderungen in den letzten Jahren immer deutlicher hervortreten. Investoren suchen vehement nach den letzten verbliebenen Flächen, die bebaut werden können. Die von der Stadt ausgegebene Devise der Schaffung von Wohnraum um jeden Preis ist hierbei ein willkommenes Argument, Baulücken bis zum letzten Quadratmeter zu füllen – ohne Rücksicht auf Nachbarn, Bestand oder Grünflächen.

In Konstanz ist diese, auf maximale Flächenverwertung ausgerichtete Haltung in den gebauten Formen optisch besonders präsent. Ob am Seerhein, in

Petershausen oder in Allmannsdorf-Staad: Die ›Qualität‹ der architektonischen Formensprache signalisiert deutlich, wer hier federführend am Werke ist.

Nun ist es keinesfalls so, dass jeder Altbestand per se erhaltenswert wäre. Am Staaderberg finden sich unter den Bauten der 20- oder 50er-Jahre und ihren nachfolgenden Veränderungen durchaus nicht nur architektonische Schmuckstücke. Jedoch ist dieser Bestand bislang weitgehend eingebettet in ein Umfeld, welches vom See her als der Landschaft angepasst erscheint. Bereits in den 60er Jahren erteilte der damals zuständige Baurat Schirmer für den Staaderberg sehr strenge Begrünungsaufgaben, die in den BBP und entsprechend in die Baugenehmigungen aufgenommen wurden, da diese Hanglage vom See her einsichtig und daher landschaftsprägend wären und die Baukörper durch diese Auflagen in das Grün eingebettet werden sollten. Anders wäre eine Genehmigung dort nicht zu verantworten. Im Rahmen der maximalen Flächenverwertung droht hier künftig eine Änderung – und dabei geht es nicht nur um die Optik, sondern, wie in der Ruppenstrasse als besonders krasses Beispiel realisiert, um Identitätsverlust eine Wohnquartiers.

Auch hier würde ein Blick nach Vorarlberg helfen: Das ›Ländle‹ ist international führend und bekannt für seine hochwertige Architektur, von Wohngebäuden über öffentliche Bauten bis hin zur Industriearchitektur. Kein Wunder, dass die Architektenkammer Baden-Württemberg regelmäßig Pilgerfahrten dorthin unternimmt. Dass solche auch nach Konstanz stattfinden, weil hier neue Gebäude entstehen, die in Materialauswahl, Formensprache und Einbindung in das Vorhandene als mustergültig bewertet werden, ist nicht



Mainaustasse

„So wie Du bist, so sind auch Deine Gebäude.“ (Louis Sullivan)



Forellengang

bekannt. Das Beispiel Vorarlberg zeigt, dass es durchaus möglich ist, Veränderungen so zu gestalten, dass Neues positiv, sogar besser und identitätsstiftend wirkt.

Die Forderung nach einer Bebauung, die Rücksicht nimmt auf Nachbarn, Bestand, Umfeld und Grünflächen, ist zu Recht und bereits vielfach erhoben worden. Die Gründe, dass dem zunehmend nicht so ist, sind hier jedoch genereller Natur: Die Verwertungshaltung einer neoliberalen, post-sozialmarktwirtschaftlichen Ökonomie, die alle Lebensbereiche erfasst, wirkt als gebaute Form bis in unsere Wohnquartiere hinein. Wie weit dieser Anpassungsprozess bereits fortgeschritten ist, erfahren wir im Großen täglich medial – und sehen es an den Veränderungen in unserem nächsten Umfeld.

Wie eine solch einseitige ökonomische Ausrichtung einen gesamten Stadtraum in Beschlag nehmen kann und zu einer eindimensionalen Nutzung führt, zeigt sich aktuell an der Debatte des Scala-Kinos. Dass wieder ein Teil lebendig-beseelter Stadtraum – der mit keiner Investition dieser Welt reproduziert werden könnte – verloren geht weil einige Protagonisten ihren persönlichen Vorteil im Fokus haben, wird von immer mehr Bürgern so nicht mehr akzeptiert. Das auf schnelle Verwertungs- und Renditemaximierung ausgerichtete Interesse einiger Weniger geht in den Wohnquartieren zunehmend auf Kosten der Lebensqualität einer Mehrheit und bedroht Vielfalt und Ortsidentität. Es geht auch um die Frage, wieviel Raum wir grundsätzlich einer Ökonomie zuweisen, neben der andere Lebensbereiche immer weniger existieren können. Ein ›alternativloses‹ Wachstums-Credo ist jedoch kein Naturgesetz, ganz im Gegenteil: Unsere Lebensart produziert dies in einem Umfang künstlich selbst, so dass wir uns schwer tun, Freiräume ohne die Intention einer



Ruppenstrasse

›Ver-Nutzung‹ und einer optimalen Verwertung wahrzunehmen und zu gestalten.

Eine Alternative zu Investoren-Projekten, die ausschliesslich auf kurzfristige Verwertungsinteressen fixiert sind, stellen die Baugruppen-Initiativen dar, die jüngst in Konstanz entstanden sind und eine Balance finden möchten zwischen Individualbesitz und gemeinschaftlich genutzten Bereichen. Vernetzte Häuser, Gemeinschaftsräume, Car-Sharing und Blockheizkraftwerk sind Komponenten für zukunftsweisende Wohnformen und könnten eine Vorreiterrolle in der Entwicklung nachhaltiger Stadtteile einnehmen. Die Stadt Konstanz unterstützt Baugruppenprojekte im Rahmen des Handlungsprogramms Wohnen (wenn auch nur in einem bescheidenen Umfang) und sucht gute Konzepte. „Wir würden uns freuen, wenn in Konstanz mehr solcher Projekte umgesetzt werden“, sagt Marion Klose vom Planungsamt. „Das trägt zu einer bunten Stadt bei.“