

# Initiative Blotenberg Werther

## Kapitel III. Stadtentwicklung 2: Die Alternative

**Die Planung und Durchsetzung eines neuen Baugebiets ist angesichts des demografische Wandels nicht nur unnötig, sondern auch schädlich. Statt dessen sollte die Stadt ihre Energie auf die Entwicklung und Anwendung von Instrumenten verlagern, mit denen das Wohnen im Bestand gefördert und ausgebaut wird.**

### Begründung

(1) Es gibt zur Zeit in der Stadt etliche leerstehende Wohnungen, Geschäfte und Häuser, Baulücken und brachliegende Gewerbe- und Industrieflächen. Entscheidender noch als die derzeitige Situation ist die zukünftige Tendenz. Alle städtebaulichen und demografischen Prognosen für die nächsten beiden Jahrzehnte kommen zu dem Ergebnis, dass die sich heute erst zaghaft abzeichnenden Defizite bei der bestehenden Bebauung angesichts des Rückgangs und der Überalterung der Wohnbevölkerung nur der Anfang einer Entwicklung sind, die eine zunehmende Herausforderung für die Kommunen bedeuten wird.<sup>1</sup> Eine verantwortungsbewusste Kommunalpolitik wird daher durch eine adäquate Stadtentwicklung rechtzeitig auf diese Herausforderung reagieren und sich nicht der vagen Hoffnung hingeben, es könnte sich da um singuläre und vorübergehende Phänomene handeln.

(2) Gelegentliche Hinweise aus der Bevölkerung auf bestimmte Leerstände, Baulücken und ungenutzte Gewerbe- und Industrieflächen werden seitens der Verwaltung regelmäßig mit einer Aufzählung ganz unterschiedlicher Gründe beantwortet, warum diese jeweils nicht verfügbar seien.<sup>2</sup> Im Detail mögen dies stichhaltige Gründe, die von Außenstehenden kaum widerlegt werden können. In ihrer Summe aber weisen sie darauf hin, dass die Stadt noch kein Konzept besitzt, wie sie statt in die Fläche in den Bestand intervenieren könnte.

(3) Bis zu einem gewissen Grad ist es nachvollziehbar, dass es für die Beamten einer Stadtverwaltung reizvoller ist, in einem großen Wurf ein neues Baugebiet zu konzipieren, als sich auf das Kleinklein eines Bestandsmanagements einzulassen. Im ersten Fall kann die Verwaltung weitgehend selbst die Gesetze des Handelns bestimmen. Beim Bestandsmanagement dagegen muss sie von ihrem hohen Ross herabsteigen und sensibel, geduldig und flexibel auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der einzelnen Beteiligten eingehen.

---

<sup>1</sup> Demografiebericht für den Kreis Gütersloh 2011, herausgegeben vom Kreis Gütersloh und der pro Wirtschaft GT GmbH, Juli 2011.- Wohnen in Ostwestfalen-Lippe, 1. Regionaler Wohnungsmarktbericht, Herausgeber: Stadt Bielefeld, Kreis Gütersloh etc, Januar 2011.-

<sup>2</sup> „Die Stadt geht davon aus, dass die Nachfrage nach Bauland nicht allein durch die Nutzung von innerstädtischen Baulücken und Restflächen o.ä. im Innenbereich gedeckt werden kann, da diese oftmals in privater Hand liegen und die Einflussmöglichkeiten der Stadt auf eine Entwicklung gering sind. Die Umsetzung solcher Flächen nimmt daher oftmals große Zeiträume in Anspruch.“ Stadt Werther (Westf.), Bebauungsplan Nr. 43 „Blotenberg“, Begründung mit Umweltbericht, S.4.

# Initiative Blotenberg Werther

(4) Es ist kein Zufall, dass die Diskussion über ungenutzte Möglichkeiten im Bestand stets im Kontext eines neuen Flächenverbrauchs, konkret also im Zusammenhang mit dem geplanten Baugebiet Blotenberg, aufflackert. Jede Seite benutzt diesen Aspekt, um damit die Unnötigkeit oder Notwendigkeit des neuen Baugebiets zu untermauern. Es ist eben nicht möglich, sowohl das Eine wie das Andere voranzutreiben, wie dies die Stadtverwaltung postuliert.<sup>3</sup> Es handelt sich um zwei divergierende Strategien der Stadtentwicklung, die beide so viel Energie, Einfallsreichtum, Leidenschaft, Personal und Finanzen erfordern, dass sie nicht gleichzeitig eingeschlagen werden können. Die Stadt kann die Möglichkeiten, die im Bestand gegeben wären, weder erkennen noch gar ausschöpfen, solange ein neuer Bebauungsplan alle ihre Ressourcen und die gesamte Aufmerksamkeit in Anspruch nimmt.

(5) Der neue Bebauungsplan würde daher zwangsläufig eine weitere Vernachlässigung des Bestandes nach sich ziehen. Erforderliche energetische Maßnahmen und andere Modernisierungen würden unterbleiben, die Mieteinnahmen und Grundstückspreise würden sinken, wachsende Leerstände würden zu einer zunehmenden Verwahrlosung von Gebäuden und Kleinquartieren führen. Auch deswegen hat die Frage, ob der Blotenberg bebaut oder nicht angetastet wird, Auswirkungen auf die gesamte zukünftige Entwicklung der Stadt.

(6) Zumindest aber ließe sich das Ziel, Wohnungssuchende und Bauwillige aus den Hochschulen der Universität nach Werther zu locken, ebenso effektiv, wenn nicht auf längere Sicht sogar erfolgversprechender durch ein einfallsreiches Bestandsmanagement erreichen. Der Wohnungsmarktbericht OWL stellt schon 2011 einen „Trend zum Erwerb von Bestandsimmobilien“ fest. Die Musik spiele, heißt es dort, zunehmend im Bestand.<sup>4</sup> Gerade für Akademiker ist es häufig reizvoller, eine ältere Immobilie zu erwerben und in einem gewachsenen, nicht eben erst aus dem Boden gestampften Wohnumfeld zu siedeln. Das wäre auch aus finanziellen Gründen nicht unattraktiv, weil dann notwendige energetische Maßnahmen und andere Modernisierungen auf die Jahre nach dem Einzug verteilt werden könnten.

(7) Der Wohnungsmarktbericht OWL fordert daher: „Gerade in schrumpfenden Märkten muss diskutiert werden, ob eine konsequente Förderung von Gebrauchtimmobilien zur Erhaltung und Stärkung der Bestände nicht zukunftsweisender ist als eine Neubauförderung, die die Wertigkeit des Bestandes immer weiter relativiert.“<sup>5</sup> Stadtplaner mahnen zu einem Paradigmenwechsel, statt weiter in die Fläche müsse man in den Bestand investieren.

---

<sup>3</sup> „Die Stadt Werther (Westf.) hat sich bereits langjährig als attraktiver Wohnstandort für diese Bevölkerungsgruppen profiliert und beabsichtigt dies fortzuführen. Dazu soll neben Anstrengungen zur weiteren Umsetzung von Innenentwicklungspotenzialen auch eine moderate Wohngebietsentwicklung im gut angebundenen Randbereich erfolgen.“ Stadt Werther (Westf.), Bebauungsplan Nr. 43 „Blotenberg“, Begründung mit Umweltbericht, S.4.

<sup>4</sup> Wohnungsmarktbericht, S. 18.

<sup>5</sup> Ebd., S. 45.