

# Neubaugelbiete in der Kritik

Das zweite Wunsiedler Demografieforum beschäftigt sich mit dem Wohnen auf dem Land. Dabei sprechen sich die Referenten dafür aus, Leerstände zu beleben.

Von Matthias Bäumler

**Wunsiedel** – Wohl nur wenige Bürgermeister können der Verlockung widerstehen, Neubaugelbiete auszuweisen. Siedlungen auf der grünen Wiese gelten noch immer als Beleg, dass eine Kommune wächst. In aller Regel ist dies Augenwischerei. Zwar bauen vielleicht ein paar Familien am Ortsrand ein Haus, die Innenstädte jedoch werden dadurch immer menschenleerer. Beim zweiten Wunsiedler Demografieforum am gestrigen Montag plädierten daher die Experten dafür, bestehende Einfamilienhaus-Siedlungen oder Innenstadtwohnungen zu beleben.

„Natürlich sind die Menschen erschrocken, wenn sie hören, dass sie 50 000 oder 100 000 Euro in die Hand nehmen müssen, um eine Wohnung zu sanieren“, sagte Uwe Heidel, Vor-



Antje Neitsch von der Obersten Baubehörde in München.

stand des Wunsiedler Kommunalunternehmens Immobilien. Doch in aller Regel rechne es sich langfristig eben doch, Wohnraum herzurichten. Heidel hatte gleich mehrere auf die Festspielstadt zugeschnittene Rechenbeispiele parat, die seine These belegten. Der Vorstand geht dabei zum Beispiel von einer stark sanierungsbedürftigen 100-Quadratmeter-Wohnung aus. „Ich rechne dafür mit einem Kostenrahmen von 100 000 Euro bei 15 000 Euro Eigenkapital.“ Die Zinsen und Tilgung für die 85 000 Euro Kredit veranschlagt Heidel auf monatlich 407 Euro. „Dafür hat der Eigentümer dann aber eine topsanierte Wohnung, für die er

in unserer Region sechs Euro pro Quadratmeter Miete verlangen kann.“ Bei 100 Euro Verwaltungsaufwand pro Quadratmeter blieben pro Jahr 1112 Euro übrig.

Etwa 40 Vertreter von Behörden, Kommunen und sozialer Einrichtungen diskutierten bei dem Forum über Konzepte, wie der ländliche Raum trotz schrumpfender Einwohnerzahlen lebenswert bleiben kann. Dabei war für Bürgermeister Karl-Willi Beck klar, dass er und der Stadtrat dem demografischen Wandel nicht über sich ergehen lassen werden. „Wir sind angetreten, die Entwicklung umzukehren und wieder 10 000-Einwohner zu erreichen.“

Hierzu ist nach Becks und der Erfahrung anderer Experten in der Kreisstadt vor allem guter Wohnraum vonnöten. „Denn, es hat sich herausgestellt, dass in den vergangenen Jahren viele Menschen Wunsiedel verlassen haben, weil sie in benachbarten Kommunen bessere Wohnungen gefunden haben.“

Antje Neitsch von der Obersten Baubehörde plädierte dafür, die Siedlungsstrukturen so kompakt wie möglich zu gestalten. Vor allem bei Senioren seien Städte der kurzen Wege besonders attraktiv.

Ein Problem, das derzeit die meis-

ten Kommunen zu bewältigen haben, ist der Generationenwechsel in den Einfamilienhaus-Siedlungen. Häufig seien die Kinder der einstigen Häuslebauer inzwischen erwachsen und in eine andere Gegend gezogen. Daher gebe es immer mehr Häuser, in denen nur noch eine ältere Person lebe oder die ganz leer stünden, sagt Antje Neitsch. Es gebe aber Beispiele, wie diese Wohngebiete revitalisiert werden könnten. „Es ist sinnvoll, zentrale Treffpunkte zu schaffen und Dienstleistungen anzusiedeln.“ Langfristig ist es laut Neitsch in der Regel günstiger, die bestehenden Siedlungen wieder zu beleben, als Neubaugelbiete auszuweisen und zu erschließen. „Außerdem wirken

Kommunen so dem Flächenverbrauch entgegen.“

Das Sanierungspotenzial ist laut der Experten immens. Karl Roth von Wunsiedel 2000plus sieht es zum Beispiel in der Wunsiedler Innenstadt gegeben. „Allerdings müssen wir hier zum Teil von sehr hohen Sanierungskosten ausgehen, die den von Heidel genannten noch übersteigen.“ Roth würde es befürworten, dass der Freistaat eine Förderung der Kosten auflegen könnte.

Dass es schon jetzt eine Menge Förderprogramme für Privatinvestoren, Kommunen, Gewerbetreibende oder Verbände gebe, sagte Uwe Heidel. EU-weit gebe es rund 2000 verschiedene Fördermöglichkeiten.

## KU arbeitet an Projekt für Pflegehaus in Wunsiedel

Das Kommunalunternehmen Immobilien arbeitet an einem besonderen Projekt: Wie Vorstand Uwe Heidel sagte, führt er Gespräche mit einem Pflegedienst über den Bau eines auf die Bedürfnisse von schwer Pflegebedürftigen spezialisierten Hauses. Grob gesagt, will das KU im Erdgeschoss des Neubaus eine Betreuung für zwölf Demenzkranke einrichten. Im ersten Stock soll eine Beatmungs-Wohngemeinschaft entste-

hen. Hier seien sechs oder sieben Plätze für Menschen vorgesehen, die auf Beatmungsgeräte angewiesen seien. Das Obergeschoss ist Büroräume vorbehalten. Der Bau soll so konzipiert sein, dass eine optimale Betreuung gewährleistet sei. So seien für die an Demenz erkrankten die Wege im Haus so angelegt, dass sie keinen Anfang und kein Ende haben. Dies komme den Bedürfnissen der Bewohner entgegen.