

**Kreis Lichtenfels** – Ein Trend weg vom Eigenheim ist im ländlichen Raum bislang nicht feststellbar. Hier sind die Flächen noch erschwinglich. Die Zahlen der Baugenehmigungen bestätigen dies. Doch die Debatte um eine Äußerung des Grünen Politikers Anton Hofreiter im Februar hatte bundesweit aufhorchen lassen. Weil er es begrüßte, im Bebauungsplan eines bestimmten Hamburger Bezirks keine Einfamilienhäuser mehr vorzusehen, waren er und seine Partei von politischen Gegnern heftig attackiert worden: Die Grünen wollten das Eigenheim abschaffen, hieß es. Bauunternehmer Wolfgang Schubert-Raab ordnet jene Vorwürfe in den Bereich „Wähler abjagen“ ein und sieht die Diskussion differenziert. Wir sprachen mit ihm über nachhaltigen Städtebau und nötiges Umdenken.

*Herr Schubert-Raab, glauben Sie, dass sich andere Wohnformen im ländlichen Raum stärker durchsetzen werden?*

**Wolfgang Schubert-Raab:** Das ist schwer zu sagen. Wenn der Wunsch nach einem Einfamilienhaus erfüllbar bleibt, wird er auch realisiert werden. Wenn es irgendwann einmal nicht mehr geht – sei es von der Finanzierung her oder von den Flächen, die dann nicht mehr zur Verfügung stehen – wird man sich anders arrangieren müssen. Aber das ist bestimmt kein Wunsch. In Ballungsräumen sieht das anders aus.

*Sehen Sie in der Region bereits einen Trend zu kleineren Grundstücken?*

Ja, durchaus. Wenn wir mit unserer Firma selbst als Erschließungsträger auftreten, planen wir deutlich kleinere Grundstücke. Statt früher 800 Quadratmeter werden inzwischen auch Grundstücke mit 550 akzeptiert. Die junge Bevölkerung möchte nicht ganz so große Gärten haben – das bedeutet ja auch Pflege. Zum anderen ist es eine Frage der Finanzierbarkeit. Da nimmt man gern ein kleineres Grundstück und baut ohne Keller. Letzteres war früher undenkbar, jetzt ist es die Ausnahme. Der Keller ist der teuerste Raum im ganzen Haus.

*Immer neue Baugebiete auszuweisen, während in den Ortskernen Häuser leer stehen oder nur noch von einer Person bewohnt werden, ist nicht nur aus Platzgründen keine gute Strategie. Eigentlich müsste sich da jemand um die Vermittlung von Wohnraum kümmern.*

Das ist ein ganz heikles Thema, das sowohl in den Kommunen als auch in den Ministerien bekannt ist. Ich hatte erst kürzlich eine Videokonferenz mit der bayerischen Bauministerin Kerstin Schreyer bezüglich Wohnraummobilisierung im ländlichen Raum. In Berlin wurde das Baulandmobilisierungsgesetz auf den Weg gebracht. Der Staat versucht hier, Dinge zu regeln, die bekanntermaßen schwierig sind. Wenn Sie etwa Erbgemeinschaften haben, die sich uneins sind, dann geht halt über Jahre hinweg in einem Anwesen, das mitten im Dorf steht, nichts. Andere wollen nicht verkaufen, weil man auf der Bank für das Geld nichts bekommt, und spekulieren mit dem steigenden Wert für die Immobilie. Wenn der Stadt oder Gemeinde mehr Mitspracherecht eingeräumt wird – oder eventuell das Recht, solche Flächen unter bestimmten Bedingungen aufzukaufen, steht gleich das schlimme Wort Enteignung im Raum.

Ein weiteres Problem ist, dass wir Mehrfamilienhäuser im ländlichen Bereich nicht genehmigt bekommen, wenn sie an einer Durchgangsstraße, an einer Bahnlinie oder an ein Gewerbegebiet angrenzend entstehen sollen. Die geltenden Lärmschutzbestimmungen stehen hier dagegen. Man ist sich der Problematik bewusst, hat auch versucht, mit dem neuen Gesetz etwas zu regeln. Das ist aber nur im Ansatz gelungen. Wir müssen hier unbedingt etwas tun.

*Wie stehen Sie zu dem Vorschlag, im ersten Stock über Supermärkten Wohnungen zu planen?*

Das hat man früher öfter gemacht, nur gab es immer wieder das Problem mit den Mietern, die sich über den Schall beschwert, Mieten einbehalten oder geklagt haben. Deshalb sind Bauträger da-



**Wohnblock oder Haus mit Garten? – Im ländlichen Raum ist die Entscheidung klar.**

Fotos: stock.adobe.com



# Wie wir in Zukunft bauen

**INTERVIEW** Das Einfamilienwohnhaus bleibt der Wunsch Nummer eins, wenn es ums Wohnen geht. Doch nicht jeder kann ihn sich erfüllen. Wir sprachen mit Wolfgang Schubert-Raab über Entwicklungen und Notwendigkeiten.

”

„Die Themen Nachhaltigkeit und Flächensparen sind in allen Gremien inzwischen angekommen.“

**WOLFGANG SCHUBERT-RAAB**, Obermeister Bauinnung Lichtenfels; Vizepräsident des Zentralverbands des Dt. Baugewerbes



**Wolfgang Schubert-Raab** Foto: privat

von abgekommen. Tagsüber hat man durch den Fahrzeugverkehr eine Beeinträchtigung, in den Abend- und frühen Morgenstunden durch die Belieferung. Rein bautechnisch ist es kein Problem, und für den Bauträger auch nicht. Aber da gehören alle Akteure an den Tisch – auch der Gesetzgeber.

*Wie sehen Sie die Entwicklung, dass im Lebensmitteleinzelhandel auf immer größere Flächen gesetzt wird, deshalb neue Märkte auf der grünen Wiese gebaut werden und alte, kleinere Supermarktgebäude dann leer stehen?*

Die Nutzung sollte schon hinterfragt werden: Muss ich unbedingt 50, 80 oder 100 Parkplätze vor jedem Markt haben? Muss ich im Sortiment 50 Seifen und 20 verschiedene Sahnesorten anbieten? Das ist eine Frage an den Konsumenten. Er hat hier auch eine Verantwortung, sich eventuell mal zu bescheiden. Die Märkte folgen den Erkenntnissen aus der Marktforschung.

*Welche Strategie sollten die Kommunen dabei verfolgen?*

Den Kommunen sind gesetzlich die Hände gebunden. Man sollte aber schon auf die Eigentümer von Leerständen zugehen und ihnen Möglichkeiten aufzeigen, sie beraten. Eine Kommune kann sich auch darum bemühen, dass ein Markt am bestehenden Standort erweitern kann. Das ist zum Beispiel in Ebensfeld durch den Einsatz unseres Bürgermeisters und einen Grundstückstausch gelungen. Hätte er das nicht geschafft, hätten wir jetzt am Ortseingang mindestens eine Marktruine stehen. Zusätzlich könnte man darüber nachdenken, eine gewisse Rückbaugarantie einzuführen. Von Windrad-Betreibern wird so etwas bereits verlangt.

*Auch hier wäre also wieder der Gesetzgeber gefordert.*

Ja. Ein neuer Markt dürfte dann nur gebaut werden, wenn der Investor eine Bürgschaft hinterlegt und sich verpflichtet, die Fläche nach der Nutzung wieder herzurichten, dass sie frei ist. Dann steht zumindest keine Ruine dort.

*Hätte die Baubranche etwas dagegen, wenn verstärkt auf Sanierungen statt auf Neubauten gesetzt würde?*

Wir leben von der Arbeit. Die Innungsbetriebe, die ich als Obermeister im Kreis Lichtenfels und als Präsident in ganz Bayern vertrete – insgesamt sind es 3200 Mitglieder – das sind zu 80 Prozent Kleinbetriebe mit fünf bis 15 Mitarbeitern. Die sind zum großen Teil in der Sanierung, Umnutzung und Umbau im Bestand tätig. In ganz Deutschland wird der baugewerbliche Umsatz zu 75 Prozent im

Bestand erwirtschaftet. Was wir unbedingt machen müssen, ist Leute auszubilden, die das auch richtig beherrschen, ein Gebäude qualifiziert umzubauen. Es gibt bisher keine Schulungszentren, die sich explizit damit befassen. Installateure, Putzer, Maurer, Isolierer, Betonbauer und so weiter werden größtenteils nur auf dem Neubau geschult. Wir würden gerne mit der Hochschule Coburg einen Studiengang initiieren, der sich zusammen mit dem Handwerk speziell mit dem Umbau beziehungsweise dem Bauen im Bestand befasst. Bislang gibt es nur speziell für den Denkmalschutz entsprechende Ausbildungen.

*Nun vertreten Sie ja die Baubranche in diversen Gremien und in Verhandlungen mit der Politik. Woran liegt es, dass Veränderungen nicht so vorangehen, wie Sie es sich wünschen?*

Es ist eine Vielzahl von Gründen. Einmal die Parteien: Sagt Links ja, sagt Rechts nein oder umgedreht. Zum anderen sind es sehr komplexe Themen, die man nur mit viel Aufwand und Zeit transportieren kann. Da muss man erst mal Abgeordnete finden, die sich damit befassen mögen. Und dann die bestehende Gesetzgebung mit den doch sehr intensiv ausgeprägten Klagemöglichkeiten! Das hindert zum Beispiel das vorhin erwähnte Baulandmobilisierungsgesetz daran, die TA Lärm (Technische Anleitung, eine Verwaltungsvorschrift) anders zu formulieren. Es ist aber nicht so, dass die Politik nicht will oder nicht hört. Sie sucht händelnd nach Lösungen, fragt uns auch in sehr regelmäßigen Abständen, welche Möglichkeiten wir sehen. Aber es geht nur in ganz kleinen Schritten vorwärts.

*Um noch einmal auf Herrn Hofreiter von den Grünen zurückzukommen: Wenn Sie den interviewen könnten, was würden Sie ihn fragen?*

Ich hab' vor etwa 14 Tagen mit ihm ein Gespräch geführt. Er hat sich da sehr bedeckt gehalten und hat mehr Fragen an uns gehabt. Ich hab' das auch verstanden, weil auf die prügelt momentan ja alles ein. Da war er sehr vorsichtig mit irgendwelchen Aussagen, aber unwahrscheinlich neugierig und interessiert an unseren Themen und unseren Lösungsmöglichkeiten. Das hat mir sehr imponiert.

Die Themen Nachhaltigkeit, Flächensparen, Nutzung von Flächen, die brach liegen, und Mobilisierung von Immobilien innerorts sind in allen Gremien inzwischen angekommen. Leider gelingt's nur immer in ganz, ganz kleinen Schritten, etwas zu ändern oder zu verbessern, aber man ist dran.

Das Gespräch führte Ramona Popp.