

Die sagenhafte Welt der Umweltzerstörung durch immer neue Wohnbauflächen

Jann Hellmuth

Es geistert die riesige Zahl von mehr als 18.000 Wohneinheiten als Bedarf für die Region Kassel durch die Gegend. Sie stammt aus dem Endbericht des Instituts für Wohnen und Umwelt (IWU 2017). Dort wird für die Zeit von 2014 bis 2030 für die Stadt Kassel ein Wohnbedarf von 18.710 Wohneinheiten und für den Landkreis Kassel von 3.658 Wohneinheiten postuliert. Diese Zahlen mündeten ungeprüft und unreflektiert in der Forderung nach mehr Neubautätigkeit und der Ausweisung neuer Baugebiete durch Vertreter der Politik, des Mieterbunds, der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Der postulierte Bedarf stammt aus der stumpfen Fortschreibung der Wohnflächenzuwächse pro Einwohner (Abb. 1, Tab. 1). In der Bevölkerungsprognose, die allerdings zu Zeiten stärkerer Flüchtlingszahlen entstand, wird ein leichter Anstieg bis 2025 erwartet. Danach sinkt die Bevölkerung in der Stadt Kassel und noch stärker im Landkreis Kassel (IWU 2017). Aus den Bevölkerungszahlen lässt sich also kein Bedarf für zusätzliche Wohneinheiten ableiten. Allenfalls eine Zunahme um tausend Einwohner bis 2025 in der Stadt Kassel könnte erwartet werden. Das ist allerdings angesichts der

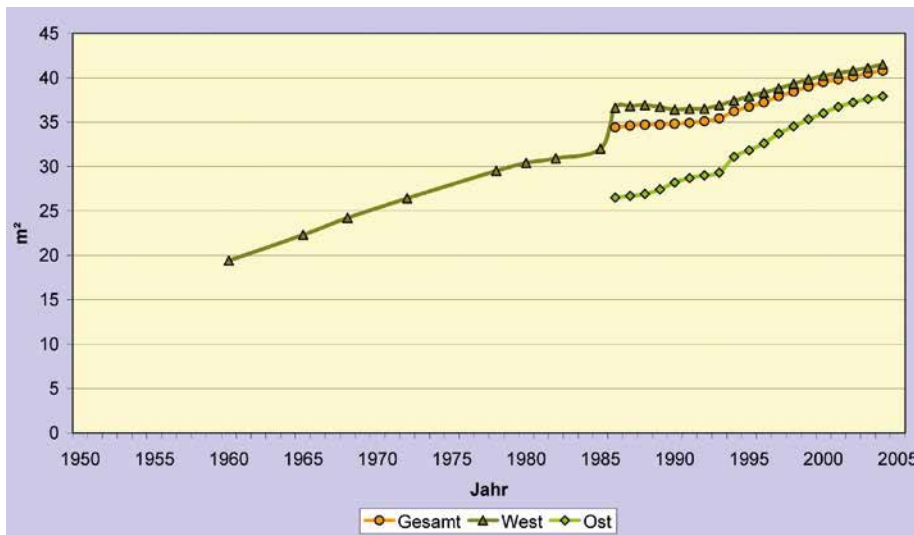


Abb. 1: Wohnfläche pro Person in Deutschland 1960–2005. Wohnfläche des Wohnungsbestands dividiert durch die Wohnbevölkerung in Privathaushalten. (Quelle: Statistisches Bundesamt)

Einwohnerentwicklung der nahen Vergangenheit in Kassel von 195.000 auf 205.000 ohne erheblichen Wohnbauzuwachs zu lösen.

Es gibt für die Wohnungsversorgung keinen Bedarf an Neubau von Eigentumswohnungen, Einfamilienhäusern und Villen. Es gibt hingegen einen massiven Bedarf an günstigem Wohnraum und an besserer Wohnqualität. Das führt bei ei-

nem schlechten energetischen Zustand der Gebäude zu sehr hohen Energiekosten und überproportionalem Schimmelbefall. Im Bereich des ungenügenden Lärmschutzes führt es zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen. Zur Deckung dieses Bedarfs an gutem und günstigem Wohnraum bedarf es anderer Lösungsansätze als den Bau neuer, teurer Wohnungen.

Tab. 1: Wohnungen und Wohnfläche in Deutschland 2011 bis 2017. Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden; Fortschreibung basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011, einschließlich Wohnheimen. (Quelle: Statistisches Bundesamt, <https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bauen/Wohnsituation/BestandWohnungen.html>)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2017 zu 2011 [%]
Wohnungen [in 1.000]	40.630	40.806	40.995	41.221	41.446	41.703	41.968	3,3
Wohnfläche gesamt [Mio. m²]	3.699	3.721	3.744	3.769	3.795	3.823	3.851	4,1
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung [m²]	91,1	91,2	91,3	91,4	91,6	91,7	91,8	0,8
Bevölkerung [in 1.000]	80.328	80.524	80.768	81.198	82.176	82.522	82.792	3,1
Wohnfläche je Einwohner /-in [m²]	46,1	46,2	46,3	46,4	46,2	46,3	46,5	

Einige Lösungsansätze sind die Schaffung von altengerechten kleineren Wohnungen in Stadtteil- und Ortszentren, die Vergabe von Grundstücken an nicht gewinnoptimierende Genossenschaften, Baugemeinschaften, Mietshäusersyndikate, kommunale Wohnungsbaugesellschaften, die Bekämpfung von Leerstand, Mietwucher und baulichen Defiziten durch offensive Verwaltungen, revolvierende Grundstücksfonds zur Mobilisierung von Brachen, um nur wenige aufzuzählen.

Was passiert, wenn wirklich 18.000 Wohneinheiten gebaut werden sollen? Es würden 514 bis 720 ha neue Wohnbauflächen versiegelt werden (bei Dichten von 35 bis 25 Wohneinheiten pro Hektar WE/ha (ZRK 2006). Zum Vergleich: Das große Gewerbegebiet Langes Feld in Kassel hat eine Bruttofläche von 178 ha. Der unterstellte Wohnbauflächenbedarf benötigte die 2,8- bis 4-fache Fläche des Langen Felds.

Wenn man mit 720 ha für 10 Jahre Gültigkeitsdauer des Regionalplan Nordhessen rechnet, sind das 0,2 ha pro Tag neu versiegelter Fläche nur für den angeblichen Wohnflächenbedarf. In Vellmar Nord sind 31 Wohneinheiten pro Hektar geplant. In der Frankfurter Straße in Kassel sollen hingegen auf dem Gelände des ehemaligen Versorgungsamtes 245 Wohneinheiten auf knapp einem Hektar entstehen (Abb. 2).

Einige hoffnungsfrohe Ansätze gibt es inzwischen. Die Gemeinde Niestetal hat beschlossen, keine neuen Wohnbaugebiete auszuweisen, in der Verbandsversammlung des Zweckverbands Raum Kassel fand das 16 ha große Wohnbaugebiet auf dem Acker Vellmar-Nord keine Mehrheit (JOCHUM 2019). Im zweiten Anlauf hat die Verbandsversammlung die Änderung nach einigen Versprechungen zur Energieeffizienz, gegen die Stimmen der Linken, bei Enthaltung der Grünen beschlossen. Es ist höchste Zeit die lang erhobene Forderung (BUND HESSEN & HESSISCHER BAUERNVERBAND 2018) umzusetzen: Der Flächenverbrauch wird auf netto null zurückgeschraubt, da Boden nicht vermehrbar ist.



Abb. 2: In der Frankfurter Straße in Kassel sollen auf dem Gelände des ehemaligen Versorgungsamtes (rote Umrandung) 245 Wohneinheiten auf knapp einem Hektar entstehen. In Vellmar Nord sind 31 Wohneinheiten pro Hektar geplant. (Bild: <http://wrrl.hessen.de>)

Kontakt

Jann Hellmuth
BUND Kassel
Wilhelmsstraße 2
34117 Kassel
Jann.Hellmuth@bund-kassel.de

Literatur

BUND HESSEN, HESSISCHER BAUERNVERBAND (2018): Der Flächenverlust im Offenland muss gestoppt werden! <http://cms.bund-hessen.de/hessen/dokument/2018/2018-BUND-HBV-Broschuere-Flaechenverbrauch.pdf>, abgerufen am 30.4.2019

IWU (INSTITUT WOHNEN UND UMWELT GMBH) (2017) Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte. Endbericht. Untersuchung im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz.

JOCHUM, E. (2019): Im Zweckverband Raum Kassel (ZRK) rumort es: Nach einer ernsthaften

Debatte über gravierende ökologische Probleme unserer Zeit und einer überflüssigen Baulandausweitung im Norden von Vellmar. <http://kassel-zeitung.de>, abgerufen am 30.4.2019

ZRK (ZWECKVERBAND RAUM KASSEL) (2006): Siedlungsrahmenkonzept 2015. <https://www.zrk-kassel.de/zrk/pdf/siedl.pdf>, abgerufen am 30.4.2019