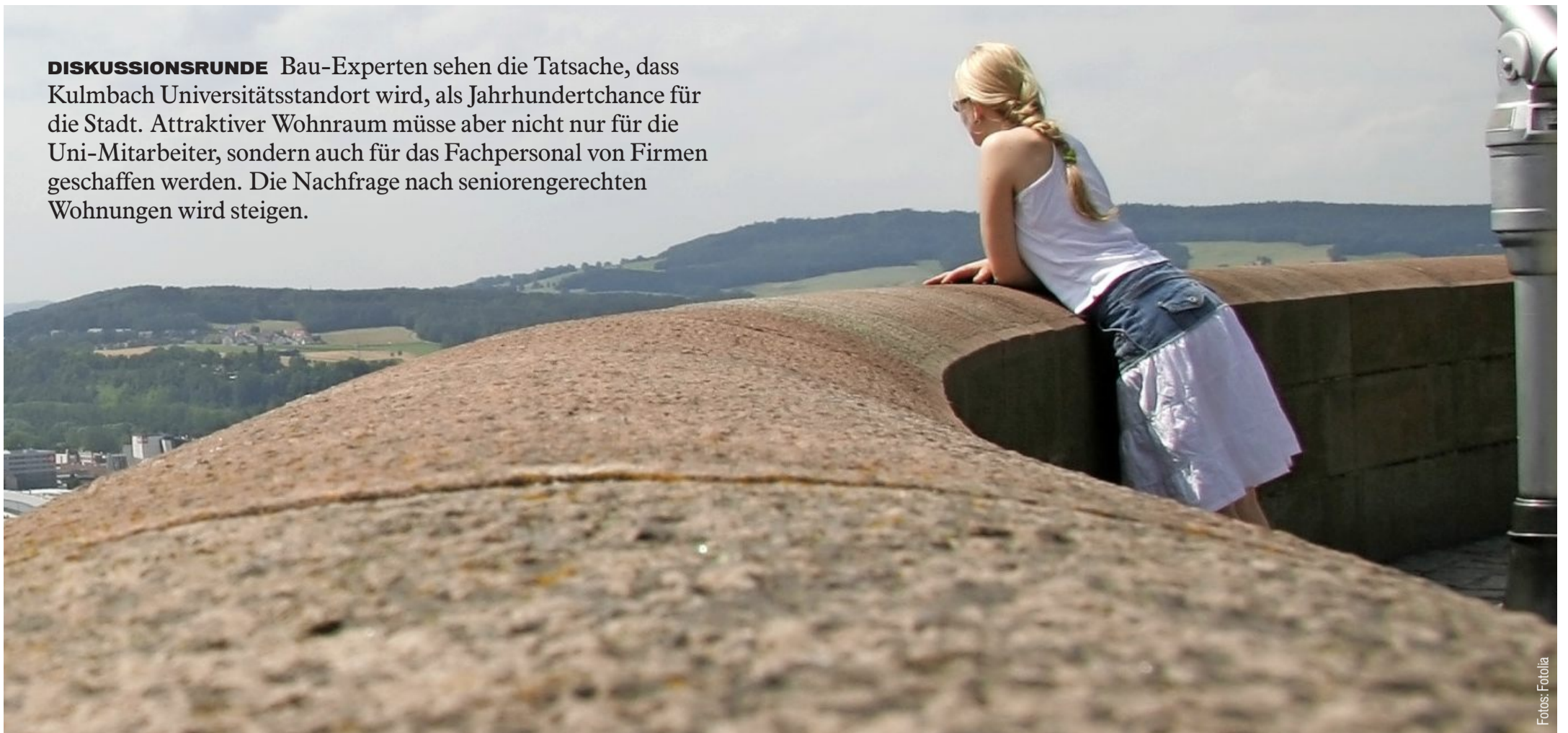


DISKUSSIONSRUNDE Bau-Experten sehen die Tatsache, dass Kulmbach Universitätsstandort wird, als Jahrhundertchance für die Stadt. Attraktiver Wohnraum müsse aber nicht nur für die Uni-Mitarbeiter, sondern auch für das Fachpersonal von Firmen geschaffen werden. Die Nachfrage nach seniorenrechtlichen Wohnungen wird steigen.



Fotos: Fotolia

Kaufplatz: ein Brückenschlag zwischen Uni und Innenstadt

URBANITÄT Wenn der Klotz fällt, ergibt sich ein Entwicklungsfläche mit „sensationellem Potenzial“, sagt Marion Resch-Heckel.

VON UNSEREM REDAKTIONSMITGLIED **JOCHEN NÜTZEL**

Kulmbach – Er steht leer und erscheint vielen Kulmbachern als optischer Schandfleck: Die Rede ist vom Kaufplatz. Marion Resch-Heckel sieht nicht nur in der Ansiedlung des Campus eine Riesenchance für die Stadt, sondern auch in der neuen Nutzung der Fläche des früheren Einkaufszentrums – quasi als Nahtstelle zwischen Uni und Innenstadt. „Das Potenzial ist sensationell. Ein städtebaulicher Rahmenplan ist ein erster Schritt, dem weitere folgen müssen.“

Es gelte, das Areal passend für die Bedürfnisse zu strukturieren. „Es eröffnet die Möglich-

keit zu dem, was man urbane Stadt nennt. Es kann Wohnen in der Innenstadt und am Wasser darstellen, aber auch den Wunsch nach einer gemischten Bebauung erfüllen. Sogar ältere Menschen wollen nicht nur da wohnen, wo absolute Ruhe herrscht und weiter nichts, sondern wollen den Kontakt zum städtischen Leben behalten.“

Nicht allein dem Markt überlassen

Aber, so warnt die Architektin: „Man kann und darf so ein Projekt nicht dem freien Spiel der Marktkräfte überlassen, sondern muss unbedingt soziale Komponenten mit einfließen lassen.“ Ideal wäre ein städtebaulicher Wettbewerb, um die Bedarfe zu fixieren. Danach

könnte man sich auf Investorensuche begeben, sollte aber zusätzlich die sozialen Wohnungsbaugesellschaften mit ins Boot holen. „Ein solches Vorhaben stößt sicher auf große Resonanz in der Bevölkerung, deswegen glaube ich auch nicht, dass es dort diese Widerstände geben wird wie anderswo gegen neue Projekte.“ Dafür gab es Beifall aus dem Publikum.

Stichwort Innenstadtverdichtung: Die Baugenossenschaft



Versenkter Raum: Verschwindet der Kaufplatz, eröffnen sich Chancen für urbanes Wohnen.Foto: Stephan Tiroch

sieht laut Geschäftsführer Udo Petzoldt ihre Chancen in bereits bebauten Vierteln. „Es wurde in dieser Hinsicht leider viele Jahre nichts oder zu wenig getan. Wir müssen an Flächen denken, die schon da sind und nutzbar gemacht werden können.“ Als Beispiel nannte er die Bleich, die in den vergangenen Wochen unter anderem wegen der dort entdeckten Altlasten in die Schlagzeilen geraten war. „Das Prob-

lem Altlasten lässt sich sicher lösen“, sagte Petzoldt – doch das Potenzial sei enorm: 200 bis 300 Wohnungen, so schätzte er, könnten dort zusätzlich entstehen. „Das würde zugleich eine gewaltige Entlastung für die Situation in der Stadt bedeuten.“

Auch in der Siedlung sieht er weitere Möglichkeiten. „Ich denke, wir sind gut beraten, erst mal unsere Brachen wegzureißen und Ersatzbauten zu schaf-

fen.“ Wichtig sei, dass die Rahmenbedingungen auf die jetzige und künftige Situation angepasst werden. „Wenn mehr Menschen kommen, und das wollen wir ja, dann müssen wir innerstädtisch mehr verdichten. Das geht, indem wir zum Beispiel höhere Blöcke bauen und damit nicht automatisch immer weiter raus ins Grüne gehen. Diese Bausünden kennen wir leider aus der Vergangenheit.“

KOMMENTAR von Katrin Geyer

Wohnungsbau: Ein Thema mit vielen Variationen

Braucht Kulmbach neue Wohnungen? Nach der Diskussionsveranstaltung der Bayerischen Rundschau am Mittwochabend in der „Kommunbräu“ lässt sich diese Frage nicht (mehr) nur mit einem einfachen „Ja“ oder „Nein“ beantworten. Im Kulmbacher Rathaus neigt man seit Monaten dazu, einen Wohnungs-Engpass zu beschwören, der sich fatal auswirken werde, wenn „... die 1000 Studenten kommen...“. Das hat bereits Spuren hinterlassen: Wohnungssuchende berichten, dass auf dem Markt die Preise

anziehen. Leider hat das Rathaus keinen Vertreter zu der Veranstaltung der Bayerischen Rundschau entsandt. Er oder sie hätte von den Experten gehört, dass das Thema Wohnungsbau viel schichtiger ist und nicht allein auf den zu erwartenden Uni-Campus focussiert werden kann: Die Studenten werden nicht alle auf einmal kommen, und nicht alle Studierenden werden sich in Kulmbach niederlassen.

Im Blick behalten muss man neben den Studenten auch alte Menschen, die in absehbarer Zeit altersgerechte Wohnungen

brauchen, oder Flüchtlinge, die nach ihrer Anerkennung auf bezahlbare Unterkünfte angewiesen sind.

Im Blick behalten sollte man ganz generell Menschen mit geringem Einkommen. Wenn Menschen mit durchschnittlichem Einkommen vor den ins Überdurchschnittliche explodierenden Immobilienpreisen in den Metropolen fliehen, kann es auf dem örtlichen Wohnungsmarkt durchaus enger werden.

Da ist aber auch die in der Öffentlichkeit noch kaum diskutierte Tatsache, dass es in Kulmbach in manchen Wohngebieten sehr viele ältere Häuser

gibt, in denen alte Menschen alleine leben. Der Partner ist gestorben, die Kinder sind weggezogen – und weil die Rente keine großen Sprünge zulässt, ist die letzte gründliche Sanierung bisweilen mehrere Jahrzehnte her.

Es ist mit Blick auf die biologischen Gegebenheiten absehbar,

dass auch diese Häuser mittelfristig auf den Markt kommen. Dann wäre es hilfreich, Interessenten bei der Sanierung dieses Altbestandes finanziell unter die Arme zu greifen. Damit würde ebenfalls Wohnraum geschaffen und eine weitere Flächenversiegelung verlangsamt. Wer das Thema „Wohnraum“ ernsthaft angehen will, darf sich also nicht auf einen Aspekt konzentrieren – sondern muss vieles bedenken. Und das nicht einmalig, sondern immer wieder. Denn die Rahmenbedingungen ändern sich. Nicht nur, „... wenn die Studenten kommen...“.

Teilnehmer

Kulmbach – Für die Baugenossenschaft Kulmbach hat Vorstand **Udo Petzoldt** an der Diskussionsrunde teilgenommen. Die Baugenossenschaft,

die 1920 gegründet worden ist, hat rund 1600 Mitglieder, betreut 1300 Wohnungen und 210 Häuser. Petzoldt forderte unter anderem eine

Bedarfsanalyse für die Stadt Kulmbach.

Für den Mieterverein Kulmbach und Umgebung, der seinen Mitgliedern bei allen Fragen und Problemen rund um das Mietrecht zur Seite steht,

sprach Vorsitzende **Katharina Steffen**. Sie teilte mit, dass gerade von Senioren vor allem kleinere, barrierefreie Wohnungen gesucht werden.

Experte in Sachen Wohnungsbau ist **Christoph Reichl**, Leiter des Sachgebiets Wohnungswesen bei der Regierung von Oberfranken.

Reichl informierte über Fördermöglichkeiten und überraschte mit einer Zahl. Er teilte mit, dass eine vierköpfige Familie mit einem Jahresbruttogehalt von 78 000 Euro bereits Anspruch auf geförderten Wohnraum habe.

BR-Redaktionsleiter **Alexander Müller** moderierte die Diskussion. *hm*

Alexander Müller



Udo Petzoldt



Katharina Steffen



Christoph Reichl



Alexander Müller

