

## KOMMENTAR

## Richtiger Weg

JOCHEN KORTE

Die Stadt scheint mit ihrer Baulandoffensive auf dem richtigen Weg zu sein. Das haben die Fachleute bestätigt. Die Prognose hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung bis 2020 wären sicher nicht so optimistisch ausgefallen, wenn an der bis 1997 bestehenden Baulandknappheit festgehalten worden wäre. Mit dem gleichen Engagement muss jetzt das Thema neue Wohnformen für Jung und Alt angegangen werden. Das Pilotprojekt der GWG klingt gut. Wenn Hall damit schneller und erfolgreicher ist als die Nachbarkommunen, wäre das ein Meilenstein für eine innovative Ansiedlungspolitik.



Die Themen Stadtentwicklung und Demografie interessierten am Dienstagabend etwa 250 Menschen. Gespannt hörten sie, was (von rechts) Professor Franz Pesch (Uni Stuttgart), Dr. Uwe Hölling (Unternehmensberater, Berlin), Moderatorin Dr. Ruth Steinke (Volkshochschule), Erster Bürgermeister Bernd Stadel und Hartmut Pawlitzki (GWG) zu sagen hatten. FOTO: THUMI

**SIEDLUNGSENTWICKLUNG / Volles Haus bei gemeinsamer Veranstaltung von GWG und VHS**

## Pawlitzki: „Trend zur Innenstadt“

**SCHWÄBISCH HALL** ■ Bevölkerungsentwicklung, neue Wohnformen für Jung und Alt, Zukunftsperspektiven der Städte: Das sind die Themen der Zukunft. Fachleute schreiben darüber Bestseller und Zukunftsforscher stellen in Talkshows ihre Prognosen vor. Meist geht es dabei um bundesweite Betrachtungen. Am Dienstagabend wollten etwa 250 Frauen und Männer, meist mittleren und fortgeschrittenen Alters, wissen, wie sich die Veränderungen in der Demografie vor Ort auswirken und welche Strategien die Stadt einschlägt, um

die Folgen zu bewältigen. Die vielen Gäste, die der gemeinsamen Einladung der Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft Schwäbisch Hall und der Haller Volkshochschule gefolgt waren, wurden nicht enttäuscht.

Professor Franz Pesch, Stadtplaner an der Uni Stuttgart, stellte das Thema aus wissenschaftlicher Sicht dar. Er ist der Ansicht, dass die Innenstädte verlorenes Terrain zurückgewinnen können, wenn sie auf die Bedürfnisse der künftigen Bewohner eingehen würden. Wohnen im Zentrum werde dann attrak-

tiv, wenn die Rahmenbedingungen stimmen würden.

Dr. Uwe Hölling, als Unternehmensberater in der Wohnungswirtschaft auch für die GWG tätig, verknüpfte das seit Ende der 90er-Jahre dynamische Wachstum in Hall und die gestiegene Bautätigkeit ganz konkret mit der gelockerten Baulandpolitik. Seinen Berechnungen zufolge wird Schwäbisch Hall bis 2020 weiter wachsen, auf 38900 Einwohner bei optimistischer und auf 37800 Einwohner bei verhaltener Annahme. Das erfordert auch eine weitere Ausweisung

von Bauland. Die Nachfrage nach Mietwohnungen werde zunehmen.

Erster Bürgermeister Bernd Stadel machte deutlich, dass die Stadt an der Wachstumsstrategie bei den Einwohnerzahlen festhalten werde. Nur so könne die Basis für das überdurchschnittlich hohe Infrastrukturangebot erhalten bleiben.

„Der Trend zur Innenstadt nimmt zu“, sagte Hartmut Pawlitzki, Geschäftsführer der GWG. Das Unternehmen werde ein Pilotprojekt für das Wohnen von Jung und Alt starten.

■ Statements auf Seite 18.



Professor  
Franz Pesch  
von der Univer-  
sität Stuttgart



Dr. Uwe Hölling,  
Unterneh-  
mensberater  
der Wohnungs-  
wirtschaft, Ber-  
lin



Bernd Stadel,  
Erster Bürger-  
meister Schwä-  
bisch Hall



Hart-  
mut  
Pawlitzki  
schä-  
del-  
stü-  
cke  
Wol-  
ges

„Kinder kriegen die Leute immer.“ Das hat Adenauer gesagt – aber es stimmt nicht mehr, sagt Professor Franz Pesch. Baden-Württemberg sei lange die Insel der Glückseligen gewesen, doch jetzt sehe es anders aus. 2006 habe es mehr Todesfälle als Geburten gegeben. Von der früher so genannten Bevölkerungspyramide könne man nicht mehr sprechen. Bis 2050 werde daraus eine Urne. Bisher hätten die Innenstädte gegen die „grüne Wiese“ verloren. Dort seien neue Geschäftszentren zu Lasten der City entstanden. Doch es gebe Möglichkeiten, umzusteuern. Die Innenstadtentwicklung könne mit Investitionen in den Wohnungsbau angeschoben werden. Viele Menschen hätten eine „Sehnsucht nach Urbanität“, vor allem dann, wenn die Kinder aus dem Haus seien. „Ein Motor für die Rückkehr in die Stadt sind die Frauen“, so Pesch. Dort ließen sich die Lebenswünsche von Familien am besten verwirklichen. Mit der Gestaltung des öffentlichen Raums und einem umfassenden Dienstleistungsangebot könnten die Mittelstädte lebenswert gemacht werden. Künftig komme es auf soziale Netzwerke an. Die Innenstadt der Zukunft müsse altengerecht und kinderfreundlich sein und das Zusammenleben der Generationen fördern.

Mit auf Hall bezogenen Zahlen wartete Dr. Uwe Hölling auf. Er kennt sich hier aus, denn er hat in mehreren Workshops mit der GWG die Daten analysiert und Prognosen erstellt. Zwischen 1987 und 1996 sei Hall zwar gewachsen, aber langsamer als die Vergleichsstädte. Als Stagnationsphase wertet er die Jahre 1997 bis 2000. Seit 2001 wachse die Haller Bevölkerung „dynamischer als andere“. Die Wanderungsgewinne würden seither über dem Landesdurchschnitt liegen. Das sei „sehr erfreulich“. Bis 2001 registrierte Hölling eine unterdurchschnittliche Bautätigkeit. „Dieser Trend hat sich dann umgekehrt“, so der Fachmann. Die Ursache hat er schnell ausgemacht: Aus seiner Sicht hängt das mit der offensiven Baulandpolitik zusammen. Hall mit seinen 36 300 Einwohnern könne bis 2020 bei optimistischer Annahme auf 38 900 anwachsen, bei vorsichtiger Rechnung auf 37 800. Das setze aber voraus, dass für Fall eins 180 Hektar und für Fall zwei 120 Hektar Bauland ausgewiesen würden. Bis 2020 werde auch die Wohnungsnachfrage steigen – nicht für große Wohnungen für Familien mit drei bis vier Kindern, sondern für mittlere. Zwischen 2400 und 1900 zusätzliche kleinere Haushalte hat er auf der Rechnung.

Eine „unseriöse Berichterstattung“ über den demografischen Wandel, der für die Forscher aber nichts Neues sei, hat Bernd Stadel ausgemacht. Mit Horrorvisionen werde Angst geschürt. Die Geburtenziffer liege in Deutschland bei durchschnittlich 1,36 Kinder pro Frau und damit im europäischen Durchschnitt. In Westdeutschland bewege sich die Zahl schon seit Mitte der 70er im Bereich von 1,3 bis 1,45 Kinder je Frau. „Es ist ein Riesenfehler, aus einer Altersdebatte eine Angstdebatte zu machen“, so Stadel. Für die Stadt gebe es Möglichkeiten, auf die aktive Zuwanderung Einfluss zu nehmen. Zum Beispiel mit der Baulandentwicklung. „Wir bleiben da weiterhin auf Expansionskurs“, versprach der Bürgermeister. Die Bevölkerung solle wachsen, damit die überdurchschnittliche Ausstattung bei Grünflächen, Sportstätten, Spielplätzen, Mussen, Musikschule, Kindertagesstätten, Schulen und Kultureinrichtungen gehalten werden könne. „Dazu gehört auch das Krankenhaus. Es muss in Hall bleiben“, stellte er fest. Aus Nachhaltigkeitsgründen müsse das Wachstum nahe am Zentrum stattfinden. Er nannte Mittelhöhe, Hartäcker, Auwiese und den neuen Siedlungsschwerpunkt zwischen Teurerhof und Gottwollshausen.

Hartmut Pawlitzki ist in Hall der Wohnungen. 600 hat er, 600 verwaltet die Gesellschaft die Hospitalstiftung ebensolche Wohnungen von Privatleuten und Hospital investierten je 2 bis 2,4 Millionen Euro in den Wohnungsbestand. Von den „10 aufträgen“ lebe auch das Haus Selbst in den Zeiten der globalen Finanzkrise habe die Stadt nicht den Wohnungsbeständen zu verkaufen. Denn die ging der Einfluss auf die soziale Struktur und die soziale Sicherung der Mieter verloren. „In den letzten 10 bis 15 Jahren wird der Flächenbedarf pro Person auf 10 Quadratmeter zunehmen (zum Vergleich USA 60 Quadratmeter, Schweden 12). Der Trend zur Innenhaltung an“, prognostiziert Pawlitzki. Wichtig seien Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Sicherheit, Freizeit, Balkon oder Terrasse. kurz gesagt: eine hohe Lebensqualität. Mittelstädte zwischen 20 000 und 100 000 Einwohner würden auf der Gewinnerseite stehen. In Hall will in etwa eineinhalb Jahre das Projekt „Jung und Alt“ mit 100 Wohnungen in der Landheg Hesselental starten. Dazu gehört ein umfassender Service – der aber Geld koste.