

BÜROS STATT WOHNUNGEN - wer bestimmt den Bedarf?

Die Situation in Nürnberg verschärft sich und man hat immer noch nicht begriffen, was es heisst, dass Boden nicht vermehrbar ist. 9.000 qm Büroflächen stehen im sog. fertigen GfK-Gebäude am Kohlenhof noch leer, bzw. sind zur Miete ausgeschrieben. Zu finden ist diese Aussage in der neuen Standortkarte mit der das Wirtschaftsreferat Werbung macht für Büro- und Gewerbeimmobilien (https://www.nuernberg.de/presse/mitteilungen/presse_75118.html). Zählt man die darauf abgebildeten, noch nicht gebauten und in der „Projektierung“ befindlichen Büroflächen zusammen, kommt man auf ca. 380.000 qm Nutzflächen. Wer braucht die? Vor allem der Kapitalmarkt! Nachdem die Zinsen nach wie vor bei null und darunter liegen, bleibt der Druck immer weiter Immobilien zu produzieren. Der Bodenpreis steigt munter an, durch die so selbst verstärkte Verknappung des wertvollen Gutes Boden, das eigentlich - glaubt man der Bayerischen Verfassung Art 141 (1) - dem Schutz der staatlichen Gemeinschaft unterliegt. Sicher eignen sich nicht alle derzeit projektierten Büroflächen für Wohnungen, aber einige tausend Wohnungen wären an deren Stelle möglich.

Das bedeutet wir vergeuden wertvollen Boden, verschwenden Ressourcen und das Ganze vollkommen am tatsächlichen Bedarf vorbei, hören wir doch immer wieder, dass uns der bezahlbare Wohnraum fehlt. Generationengerechtigkeit ist ein neues Schlagwort in Sonntagsreden. Diese Flächenpolitik nimmt künftigen Generationen die Chance Flächen vernünftig zu entwickeln. Das Defizit an Grünflächen bleibt dabei vollkommen unberücksichtigt. Da helfen auch angeblich grüne Bürohochhäuser (Nordwest-Ring) wenig. Vielleicht tragen sie etwas zu einem besseren Raumklima bei, aber nutzen kann der Bürger sie nicht. War da nicht das erklärte Ziel von 20qm Freifläche/Bürger? Immer noch liegen wir in Nürnberg bei einem Schnitt etwas über 11qm.

Aber zurück zum Kohlenhof. Bis 2024 sollen im sog. IKON- Hochhaus - ein Gebäude, gnadenlos schön, wie die GfK-Klumpen (Schweizer Begriff für groß, kompakt und profitabel) - weitere 25.000qm Büroflächen entstehen und im Güterwerk daneben sind weitere 8.200qm angekündigt. Ein Stadtviertel mit besten ÖPNV-Anschluss, Nähe zur Altstadt, aber auch gleich neben dem ehemals vorbildlich sanierten Gostenhof-Ost und unweit von St. Leonhard - Gebiete die als „sozial angespannte Quartiere“ eingestuft sind. Hier entsteht also ein hoch verdichteter, monostruktureller Bürostandort und in der Nachbarschaft wird munter nachverdichtet mit Wohnungen, inzwischen vor allem mit den derzeit beliebten Mikrowohnungen - eine weitere Spielwiese des Kapitalmarkts. Für das Opernhaus-Interim wurde der Standort angeblich geprüft, musste aber wegen der Erschütterungen durch die nahe Bahntrasse ausgeschlossen werden. Erstaunlich das Schauspielhaus liegt näher an der Bahn als das geplante IKON-Hochhaus. Andere Städte nutzen die Chance angespannte Stadtquartiere durch Kulturbauten aufzuwerten. Geht in Nürnberg nicht, weil alle Flächen in Investor:innenhand sind und die Stadt Nürnberg sich deren Bodenpreise nicht leisten kann.

Also bleibt es weiter so, dass wir vollkommen am Bedarf vorbei bauen? Für die Wohnungsmisere hat auch die neue Ampel in Berlin nur ein Mantra „Bauen, Bauen, Bauen“. Was in Anbetracht der Klimakrise und der hohen CO2-Belastung durch Bauen und Abriss so gar nicht ökologisch und zukunftsorientiert ist. 2000 Wohnungen muss die Stadt Nürnberg im Jahr bauen, rechnet der Stab Wohnen vor, der in Nürnberg nicht dem Bau- sondern auch dem Wirtschaftsreferat unterstellt ist. Auch diese Zahlen erstaunen nicht, wenn man sich ansieht wer am Runden Tisch von dessen Arbeitsgruppen sitzt: u.a die örtlich bekannten Immobilien-Entwickler mit „S.“. Wohnen ist also ein reines Marktprodukt, so wundert es auch nicht, wenn in Nürnberg die Mietpreise in den Jahren 2011 bis 2018 um 47% gestiegen sind (S. Dengler, Stadtplanungsamt). Was unternimmt die Stadt? Wo ist die gegensteuernde Entwicklungsplanung, die vor allem das Schutzgut Mensch in den Vordergrund stellt und nicht den Markt? Wo ist die Planung für ein gemeinwohlorientiertes Miteinander? Gerade deshalb haben die Kommunen die Planungshoheit und müssten sich vom „Markt“ überhaupt nichts vorschreiben lassen.

Da nützen keine Alibi-Kübelbäumchen in der Wölkernstraße oder Bürgerbeteiligungen bei PocketParks zur Besänftigung. Es wird noch enger, grauer und versiegelter in Nürnberg und es gibt keine Antworten von der Stadtpolitik. Deshalb ist es richtig, dass das Klima-Camp nicht weicht und dass Bürger gegen Nachverdichtungen auf die Straße gehen. Es braucht überzeugende Konzepte und die muss man mit den Bürgern planen und nicht mit Investoren über deren Köpfe hinweg.

Nürnberg 12. Dezember 2021

Brigitte Sesselmann, Stadtplanerin und Architektin

https://www.nuernberg.de/presse/mitteilungen/presse_75118.html

https://www.nuernberg.de/imperia/md/wirtschaft/dokumente/publikationen/standortkarte_nuernberg_2021.pdf

Schauen Sie auf die Standortkarte mit dem ganzen Stolz auf Zahlen

