Badische Zeitung

Verdichtung durch Umzug

Wie die Gemeinde Binzen bestehenden Wohnraum besser nutzen will

Von Moritz Lehmann
Fr, 20. Mai 2022 um 08:31 Uhr
Binzen

Die Nachfrage nach Wohnraum in Binzen ist groß, der Bedarf an altersgerechten Wohnungen ebenso. Für beide Probleme strebt die Gemeinde eine gemeinsame Lösung an. Wie sieht sie aus?

Blick von oben: Mehr als 90 Prozent der Wohnhäuser in Binzen sind Einfamilien- oder Doppelhäuser. Die Gemeinde sieht großes Potenzial für die Verdichtung bestehenden Wohnraums, ohne umliegende Äcker zu bebauen. Foto: Volker Wenk

Bei einem Dorfgespräch am Mittwochabend wurden Ideen vorgestellt, wie der knappe Wohnraum in der Gemeinde besser genutzt werden kann. Der Wohnungsbau in Binzen bestehe zu mehr als 90 Prozent aus Einzel- und Doppelhäusern, erläuterte Frank Leichsenring vom Büro Komm...zept. Die Folge sei eine geringe Einwohnerdichte von rechnerisch 52,5 Einwohnern und 23,8 Wohneinheiten pro Hektar. In Lörrach seien es 47,6 Wohneinheiten. Unter Nachverdichtung wird die Nutzung verfügbarer Flächen im Innenbereich verstanden, etwa durch Ergänzung oder Aufstockung bestehender Gebäude.

"Es macht keinen Sinn, neue Einfamilienhäuser auf Äcker zu bauen."
Frank Leichsenring

Der Regionalplan sieht Leichsenring zufolge für Binzen eine Dichte von 80 Einwohnern pro Hektar vor, im Raumkonzept Kandertal ist gar von 120 bis 150 die Rede. Für Binzen sei zwischen 2015 und 2035 ein Bevölkerungswachstum von rund zehn Prozent prognostiziert, so Leichsenring. Dies entspreche einem Zuwachs um 313 Einwohner – und bei gleich bleibender Belegungsdichte einem Plus von 142 Wohneinheiten. Diese Entwicklung werde vor allem im Neubaugebiet "Kandergrund" stattfinden. Dort sollen 150 Wohnungen entstehen. Da die Gemeinde Eigentümerin der Flächen ist und diese über eine Konzeptvergabe veräußert, kann sie deren Entwicklung steuern.

Die Idee entstand nach Auswertung einer Bürgerumfrage

Das Thema Nachverdichtung durch Umzug hat die Auswertung einer umfangreichen Bürgerumfrage ergeben, die die Büros Komm...zept und Ecoloc im Jahr 2020 im Zuge des Entwicklungskonzepts für die Gemeinde Binzen gemacht haben. 518 der rund 3000 Binzenerinnen und Binzenern beteiligten sich. Die Umfrage hat ergeben, dass in Binzen ein hoher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum besteht. Zugleich empfinden 155 Befragte die eigene Wohnung als zu groß. Stephan Dilschneider (Ecoloc) ergänzte: "Dieses Problem gibt es in allen schnell wachsenenden Gemeinden in Deutschland."

Die Umfrage: Die meisten Einwohner in Binzen sind sehr zufrieden

Für die 155 Binzener ist ein Wechsel in eine kleinere Wohnung denkbar, sofern attraktive Alterswohnungen zur Verfügung stehen. Zugleich sei angesichts der demografischen Entwicklung davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Einfamilienhäusern abnehmen wird, da der Anteil Älterer zunimmt. Leichsenrings Fazit: "Es macht keinen Sinn, neue Einfamilienhäuser auf Äcker zu bauen."

Das Land Baden-Württemberg fördert das Projekt

Bürgermeister Andreas Schneucker sagte auf Nachfrage aus dem Publikum (rund 30 Interessierte waren gekommen), dass freilich nicht alle 155 Menschen im "Kandergrund" untergebracht werden könnten. Es gehe auch darum, private Eigentümer zu motivieren, innerhalb Binzens oder einer anderen Gemeinde des vorderen Kandertals entsprechende Angebote zu machen. Die Gemeinde wolle vermitteln und sicherstellen, dass die Wohnhäuser zu marktüblichen Preisen veräußert werden – und nicht zu Spekulationsobjekten werden.

"Wenn man nicht ganz arg aufpasst, steht man im Alter alleine da."
Bernhard Baldas, Wohncoach

Dass das Thema dringlich ist, lässt sich auch daran ablesen, dass Binzen schnell und unkompliziert eine Landesförderung in Höhe von 60 000 Euro erhalten hat, um den Prozess zu steuern. "Das Thema wird uns sicherlich zehn bis zwanzig Jahre beschäftigen. Es geht hier um einen Einstieg," sagte Schneucker. Familien, die gerne Häuser erwerben würden, gebe es "ohne Ende". Man habe aber festgestellt, dass Wohneigentum ein "sehr sensibles Thema"

sei. Darauf führt man zurück, dass sich bislang noch keine konkreten Interessenten gemeldet haben, die ihr Eigenheim anbieten wollen.

Ein "Wohncoach" berät die Binzener zum Wohnen im Alter

Diese Erfahrung hat auch Bernhard Baldas gemacht. Der "Wohncoach" aus Karlsruhe hat sich auf Beratungen zum Wohnen im Alter spezialisiert, die Gemeinde hat ihn für ihr Vorhaben engagiert. Baldas ging zunächst auf verschiedene Anlässe für eine Neuorientierung im Alter ein: den Übergang ins Rentenalter und eine damit verbundene Aufbruchsstimmung, den Auszug der Kinder, den Verlust eines Ehepartners, gesundheitliche Einschränkungen oder auch eine finanziell unbefriedigende Situation wegen fehlender Rentenpunkte. "Wenn man nicht ganz arg aufpasst, steht man im Alter alleine da", sagte Baldas.

Er stellte verschiedene Wohnformen vor. Neben dem "betreuten Wohnen" ging er dabei auch auf weniger etablierte Modell ein: Senioren-WGs (die seien vor allem auf Bauernhöfen mit Tieren "der Renner"), "Cluster-Wohnen" (kleine, individuelle Wohneinheiten mit Bad und Mini-Küche, eingebettet in großzügige Gemeinschaftsflächen), Baugruppen (Menschen, die gemeinsam Eigentumswohnungen auf einem Baufeld errichten), gemeinschaftliche Wohnprojekte (wobei der Fokus baulich und sozial auf der Gemeinschaft liegt), Mehrgenerationenhäuser (Jung und Alt unter einem Dach), inklusives Wohnen (was etwa Menschen mit Handicap, Geflüchtete oder Studierende einschließt) oder auch Tiny-Häuser (winzige, oft mobile Häuschen für Minimalisten).

Wie es weiter geht
Im Binzener Rathaussaal ist zu den Öffnungszeiten des Rathauses bis Ende Mai eine Ausstellung mit Infotafeln zu besichtigen, die der bundesweit aktive Verein "Forum gemeinschaftliches Wohnen" bereitstellt. Darauf werden Wohnprojekte in ganz Deutschland präsentiert. Die Gemeinde Binzen will zudem Exkursionen zu ausgewählten Projekten anbieten, etwa in Eichstetten. Im Herbst soll es ein weiteres Dorfgespräch geben. Auch eine Umfrage speziell zu den konkreten Wünschen der Bürger zum Wohnen im Alter ist vorgesehen.Weitere Infos unter zur "Gemeindeinitiative Innenverdichtung durch Umzug" gibt’s auf der Website der Gemeinde Binzen.

Abschließend berichteten mit Suzanne Remington und Bernd Friebe zwei Praktiker von ihrem genossenschaftlich organisierten Projekt "Gartenstraße" in Waldshut. Dort leben heute 16 Menschen zwischen Mitte 30 und Ende 80 in einem besonderen, nachbarschaftlichen Verhältnis. Das Ehepaar riet dazu, rechtzeitig anzufangen. Der Prozess dauere fünf bis sieben Jahre, und manchmal ende er ohne Ergebnis, sagte Bernd Friebe. Er betonte aber auch: "Es lohnt sich. Das macht viel Spaß und gibt Energie." Das Ehepaar riet dazu, sich vorab bestehende Projekte anzusehen. Davon hätten sie und ihre Mitstreiter ungemein profitiert.

Ressort: Binzen

Zum Artikel aus der gedruckten BZ vom Fr, 20. Mai 2022:

» Zeitungsartikel im Zeitungslayout: PDF-Version herunterladen

» Webversion dieses Zeitungsartikels: Besser Wohnen in allen Lebenslagen