

# Neubauten überflüssig machen

**Daniel Fuhrhop hat das Buch „Verbietet das Bauen!“ geschrieben. In dieser Streitschrift fordert er einen radikalen Wandel. Statt ständig neu zu bauen, sollen vorhandene Gebäude besser genutzt werden. Ein Interview.**

Der Autor und frühere Architekturvater Daniel Fuhrhop war auf Einladung der Fraktionsgemeinschaft Freiburg Lebenswert/Für Freiburg (FL/FF) für eine Vortragsveranstaltung und Diskussion in Freiburg. Rund 100 Zuhörer kamen und zeigten sich zum Teil sehr aufgebracht über die Bauabsichten der Stadt im Bereich der Elsässer Straße und einem nahegelegenen Waldstück. Daniel Fuhrhop zeigt sich in seinen beiden Büchern „Verbietet das Bauen!“ und „Willkommensstadt“ überzeugt, dass die Bestandspotenziale einer Stadt viel besser ausgeschöpft werden könnten, statt immer neue Baugebiete auszuweisen. Barbara Breitsprecher sprach mit dem 48-jährigen Oldenburger.

Webseite, die genau aufzeigt, in welchem Gebiet ein Haus mit wie viel Quadratmetern leer steht und wer der Eigentümer ist. Das ist schon mal der erste Schritt, diese Information. Das fehlt in deutschen Städten.

**ZaS:** Wenn man weiß, wo ein Bürohaus leer steht, wie geht es weiter?

**Fuhrhop:** Dann kann mit dem Eigentümer Kontakt aufgenommen werden. Manche sind vielleicht nur ungeschickt bei der Vermarktung der Bürofläche und offen für Hilfe. In Amsterdam war das erfolgreich und viele Büros wurden in Studentenwohnungen umgewandelt.

**ZaS:** Kann das auch gegen den Willen der Eigentümer geschehen?

viele Personen mit der Ausweisung von neuen Baugebieten und für diese Planungen wird viel Geld ausgegeben. Das könnte man umwandeln, so dass sich mindestens eine Person auf die bestehenden Häuser und deren Eigentümer konzentriert.

**ZaS:** Sie kritisieren in Ihrem Buch, dass jeder inzwischen ein eigenes Haus haben möchte und die Banken geradezu mit Krediten dafür locken. Aber ist es nicht ein verständlicher Wunsch, ein Eigenheim zu haben?

**Fuhrhop:** Ich habe nichts gegen Eigenheime. Manche Kommunen fördern beispielsweise

das so ein Baugebiet erschlossen wird. Über diese Kosten gab es ja aktuell in Freiburg Streit wegen des neuen Baugebiets Dietenbach. Ob die Kommune von diesem Geld etwas wiedersieht ist sehr fraglich. Zwar wird gesagt, mit dem neuen Baugebiet kämen neue Einwohner und deshalb bekäme die Stadt mehr Einkommenssteuern, aber das ist ein vergänglicher Effekt. Und wenn obendrein die Menschen nur innerhalb des Stadtgebiets umziehen, dann geht die Rechnung nicht auf.

Honorar zu bekommen, wenn man eine clevere Idee hat, um Fläche zu sparen. Aber jeder sieht ja, dass die Art und Weise, wie wir jetzt neu bauen – öde Wohnsiedlungen, neue Gewerbegebiete und Shoppingcenter – unsere Städte kaputt macht.

**ZaS:** Ob Bauunternehmen oder Banken – von Neubaugebieten profitieren also offensichtlich sehr viele Menschen in finanzieller Hinsicht?



**ZaS:** Gerade waren Sie für einen Vortrag unter dem Titel „Alternativen zur Bauwut“ in Freiburg. Wie war die Stimmung?

**Daniel Fuhrhop:** Die Leute sind enttäuscht. Sie haben zwar einen Grünen-Bürgermeister, aber das Grüne beschränkt sich darauf, Ökohäuser oder Passivhäuser zu bauen.

**ZaS:** Sie sind kein Freund von Ökohäusern?

**Fuhrhop:** Naja, wir streichen halt das Wachstum grün an. In meinem Buch habe ich 50 „Werkzeuge“, also Beispiele oder Anregungen aufgelistet, die Neubauten überflüssig machen.

**ZaS:** Können Sie Beispiele nennen?

**Fuhrhop:** Es geht darum, konsequent die Reserven in den bereits gebauten Häusern zu nutzen. Erstes Beispiel: Leerstand wieder nutzen. Dazu sollte man wissen, wie viel und wo etwas leer steht. Amsterdam hat zum Beispiel eine

**Fuhrhop:** Wenn man mehr Druck ausüben will, kann man auch eine Satzung erlassen, die längeren Leerstand als Zweckentfremdung definiert und mit einem Bußgeld belegt. Kommunen wie Freiburg und Stuttgart und bald auch Tübingen haben da gewisse Versuche gewagt. Ob das rechtlich bis zu den höchsten Gerichten standhält, kann ich nicht mit Sicherheit sagen. Aber es lohnt sich darüber nachzudenken.

**ZaS:** Können Sie weitere Beispiele nennen, wie mehr Wohnungen geschaffen werden können?

**Fuhrhop:** In manchen Kommunen wird bereits das Einrichten von Einliegerwohnungen gefördert. Die Stadt sollte dafür Personen einsetzen, die Eigentümer gezielt ansprechen und beraten. Architekten können dann prüfen, ob eine Einliegerwohnung technisch und vom Brandschutz her möglich ist. Für diese Planungskosten könnte die Kommune einen Zuschuss geben, zum Beispiel 1000 Euro.

**ZaS:** Eine solche Beratung würde einer Stadt aber Kosten verursachen?

**Fuhrhop:** Ja, sicherlich. Aber in den städtischen Bauabteilungen beschäftigen sich

das alte Häuser von jungen Leuten erworben werden. Da gibt es ein Programm, das heißt „Jung kauft Alt“. Da gibt es für Häuser, die mindestens 25 Jahre alt sind, einen Zuschuss für junge Leute, wenn sie diese sanieren. Der Zuschuss wird aber nur gezahlt, wenn sie dann auch selber einziehen. Und der Zuschuss – den es übrigens auch schon für ein Gutachten über den baulichen Zustand gibt – erhöht sich, wenn man mehrere Kinder hat.

**ZaS:** Der Platzbedarf beim Wohnen steigt seit Jahren. Brauchen wir heute einfach mehr Raum für uns?

**Fuhrhop:** Zum Teil mag es so sein, dass der ein oder andere bewusst auf mehr Platz leben möchte, weil er das entsprechende Geld hat. Aber der entscheidende Faktor ist sicher, dass mehr Menschen allein leben. In großen Städten wie Freiburg sind in der Regel mehr als die Hälfte Einpersonenhaushalte. Nicht jeder von diesen Menschen möchte aber unbedingt allein leben. Deshalb sollten die Kommunen gemeinschaftliche Wohnformen fördern. So werden auch weniger Quadratmeter pro Person verbraucht.

**ZaS:** Wahrscheinlich tut sich eine Stadt aber schwer damit, solche Kosten zu übernehmen, während sie mit der Vergabe von Baugebieten Gewinne macht...

**Fuhrhop:** Es gibt Untersuchungen, die sich damit befassen haben, ob es stimmt, dass es sich für Kommunen lohnt, immer neue Baugebiete auszuweiten. Wenn die Stadt nicht selbst die Eigentümerin ist, die ihr Tafelsilber verhört, dann sind es ja private Bauherren, die davon profitieren, wenn Acker zu Bauland gemacht wird. Die Kommune muss aber erst einmal dafür zahlen,

**ZaS:** Auch für Flüchtlinge halten Sie Neubauten nicht für die beste Lösung...

**Fuhrhop:** Es geht hier ja nicht allein um Quadratmeter. Die Art, wie die Menschen untergebracht werden, entscheidet auch über die Chancen der Integration. Wenn neue Bauten oder neue Siedlungen nur für Flüchtlinge gebaut werden, dann sieht es damit schon mal schlecht aus. Das Beste wäre, die Flüchtlinge in unsere bestehenden Gebäude zu integrieren. Das kann natürlich nicht von einem auf den anderen Tag funktionieren, trotzdem sollte es unser Ziel sein.

Antiquariat kauft alte  
chinesische Vasen  
*Alles anbieten!*  
☎ 01522/396 1009  
✉ florin5000@yahoo.com

**ZaS:** Die Gemeinden werben aber zunehmend mit Neubaugebieten für Flüchtlinge und gleichzeitig für Deutsche.

**Fuhrhop:** Beim Streit um die Bebauung von Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebieten wird zunehmend der Zuzug der Flüchtlinge als K.o.-Argument benutzt, damit man letztendlich auf solchen umstrittenen Flächen bauen darf. Meines Erachtens wird da von Politik und Verwaltung diese besondere Situation missbraucht, um ganz andere Ziele zu erreichen.

**ZaS:** Sind Sie unter den Architekten der bestgehasste Mensch?

**Fuhrhop:** Nein. Es gibt durchaus viele Architekten, die ganz offen sind und darüber nachdenken, was wie viel und an welchem Ort gebaut werden soll. Natürlich will jeder Architekt auch Geld verdienen. Doch die Honorarordnung der Architekten belohnt es leider mehr zu bauen, während es schwierig ist, das gleiche

**Fuhrhop:** Vor allem sind diejenigen, die vom Neubau profitieren oft viel lauter, als diejenigen, die ein Interesse daran haben, nicht zu bauen. Wenn man zum Beispiel ein neues Einkaufszentrum baut, dann wird ja das Geld nur umgeleitet. Und die Händler der Innenstadt oder in den Stadtvierteln verlieren Geld, ebenso die Eigentümer dieser Gebäude. Die alle müssten sich also sofort laut und deutlich wehren, wenn irgendwo eine übermächtige Konkurrenz entsteht. Genauso gilt das für neue Möbel- oder Gartencenters.

**ZaS:** Haben Sie persönlich das Wohnen Ihren Idealen angepasst?

**Fuhrhop:** Bei meinem letzten Umzug vor drei Jahren habe ich mich schon mit diesen Fragen beschäftigt. Und meine Frau hat halb im Scherz gesagt, wir dürften jetzt auf keinen Fall in eine größere Wohnung ziehen. Zum Glück wurde uns das moralische Dilemma erspart, weil wir aus Zufall eine Wohnung gefunden haben, die so einen guten Grundriss hat, dass wir tatsächlich zehn Quadratmeter weniger als vorher beanspruchen. Was wir machen werden, wenn in einigen Jahren unsere Kinder ausziehen werden, weiß ich heute noch nicht. Aber das Beschäftigen mit den verschiedenen Formen des gemeinschaftlichen Wohnens hat mich neugierig darauf gemacht, möglicherweise ein solches passendes Modell auch für uns zu finden.

Interview: Barbara Breitsprecher

■ Daniel Fuhrhop, „Verbietet das Bauen! Eine Streitschrift“, Oekom Verlag München, 2015, 17,95 Euro und

Daniel Fuhrhop, „Willkommensstadt. Wo Flüchtlinge wohnen und Städte lebendig werden“, Oekom Verlag München, 2016, 17,95 Euro  
[www.verbietet-das-bauen.de](http://www.verbietet-das-bauen.de)

