

# TREVERER

## Die Grünen in Trier



01 | 2013

Mitgliedermagazin  
Stadt Trier

Schwerpunkt  
**Wohnen**

Strategiekonzept  
gegen Wohnungsnot  
in Trier  
Angelika Birk

Ökologische  
und nachhaltige  
Stadtentwicklung  
Gastbeitrag von  
Prof. Bernd Hamm

Potenziale der  
energetischen  
Stadtsanierung  
in Trier  
Gastbeitrag von  
Achim Hill

**BÜNDNIS 90  
DIE GRÜNEN** 

*Titelfoto: Herbert Sandkühler*

Voll auf Grün: Boris Bulitta (Sprecher Grüne Trier-Saarburg), Sabina Quijano (BT-Landesliste Platz 7), Sarah Jakobs (Sprecherin Grüne Trier), Corinna Ruffer (BT-Wahlkreiskandidatin und Landesliste Platz 3), Rainer Landele (Sprecher Grüne Trier), Heide von Schütz (Sprecherin Grüne Trier-Saarburg).

Editorial

- \_ Bundestagswahlkampf 2013:  
Es geht los – Wahlkämpfen mit Herz und Verstand! ..... 4

Schwerpunkt

- \_ Wohnen in Trier ..... 5 – 48
- \_ Gastbeitrag: Stadtentwicklung Trier  
Analyse und Ausblick ..... 5
- \_ Raumordnung in Trier  
Flächenfraß um knappes Land ..... 25
- \_ Neue Gewerbeflächen verhindern Sozialen Wohnungsbau  
Ein Diskussionsbeitrag zum Flächennutzungsplan Trier ..... 27
- \_ Gastbeitrag: Jährlich Tausend Tonnen CO2 weniger  
Potenziale der energetischen Stadtsanierung in Trier ..... 29
- \_ Für eine 100 Prozent städtische Wohnungsbaugesellschaft  
Ein strategisches Konzept gegen die Wohnungsnot in Trier ..... 36
- \_ Alle(s) unter einem Dach  
Generationenübergreifendes Wohnen in Trier nimmt Gestalt an ... 44
- \_ Von Wohnungsnot, Schimmelpilzen und Gentrifizierung in Trier  
Wie die Schwiegertochter des Vermieters zur Maklerin wurde ... 47

Aus dem Landtag ..... 49

Termine + Zum Mitmachen ..... 51

Impressum ..... 54



Foto: Marco Piecuch

„Das Schönste an der Politik ist der Wahlkampf!“, meinte neulich unser Stadtratsmitglied Petra Kewes. Darüber lässt sich streiten. Fest steht aber: Die heiße Phase des Bundestagswahlkampfes fällt in den Hochsommer – beste Voraussetzungen also, sich mit dem Grünen Fahrrad auf den Weg in die Fußgängerzone zu machen.

Seit Beginn des Jahres steckt der Vorstand mitten in den Planungen. Intensiv wird darauf geachtet, dass auch kommunalpolitische Themen mit Bundesbezug ihren Platz finden. Als hätte Peer Steinbrücks Stab sich in Trier etwas abgeschaut, wurde ihm das Thema

„Mieten“ auf die Agenda gesetzt. Unsere Fraktion hat bereits in der letzten inhaltlichen Stadtratssitzung des Jahres 2012 einen Antrag gestellt mit dem Ziel, den Erhalt und die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum zu gewährleisten. Mit unserer kontinuierlichen Arbeit am Thema „Wohnen“ auf allen Ebenen haben wir Grüne nicht nur uns selbst profiliert, sondern, was viel bedeutender ist, das Thema unverrückbar auf der städtischen TOP-3-Liste verankert. Wenigstens gibt es nun Hoffnung, dass auch Durchschnitts- und Geringverdiener/innen in Zukunft ein bezahlbares Dach über dem Kopf finden und nicht ins Umland auswandern müssen.

„Kommunalfinanzen“ ist ein weiteres Thema, mit dem wir uns auseinandersetzen. Die Mitgliederversammlung hat einen umfangreichen Antrag verabschiedet, in dem wir die Landes- und Bundesebene auffordern, den Städten und Gemeinden eine Perspektive zu geben. Trier steht vor einem Schuldenberg von 750.000.000 Euro. Den können wir aus eigener Kraft nicht abbauen. Selbst wenn wir von heute auf morgen alle freiwilligen Leistungen streichen würden, wäre das Problem nicht gelöst, weil die gesetzlichen Aufgaben allein schon kostspieliger sind als die Höhe der jährlichen Einnahmen es hergibt.

Dem Loch in den Kassen der öffentlichen Körperschaften steht privates Vermögen in vielfacher Höhe gegenüber. Die Belastung durch Steuern in Deutschland bewegt sich im internationalen Vergleich auf moderatem Niveau. Mithilfe der Anhebung des Spitzensteuersatzes, einer verfassungsmäßigen Einführung einer Vermögenssteuer und einer Erhöhung der Erbschaftsteuer können wir einen großen Teil der Probleme lösen. Die Besteuerung von Finanztransaktionen würde dabei helfen, die Finanzmärkte zu zügeln und gleichzeitig Geld in die öffentlichen Kassen spülen. Mit der Gewerbesteuer leisten die Unternehmen keinen ausreichenden und verlässlichen Beitrag zur Finanzierung der Kommunen, weil sie einerseits nicht jede Form von Selbständigkeit erfasst und andererseits zu starken Schwankungen unterliegt, als dass sie eine zuverlässige Planung ermöglichen würde. Deshalb muss die Bemessungsgrundlage erweitert werden, auch Berufsgruppen wie Ärzte, Rechtsanwälte oder Architekten müssen erfasst werden und der ruinöse Wettbewerb unter den Kommunen um die niedrigsten Steuersätze muss beendet werden. UmFAIRteilen ist angesagt.

Ein weiterer Dauerbrenner ist die Situation von Flüchtlingen. Da alle Flüchtlinge in Rheinland-Pfalz die ersten Monate in der Das-

bachstraße verbringen, wo sich die Erstaufnahmeeinrichtung befindet, bewegt uns das Thema in besonderem Maße. Aufgrund des „Arabischen Frühlings“ und der zunehmenden Repression und Gewalt gegenüber Sinti und Roma in vielen osteuropäischen Staaten erleben wir momentan einen vergleichsweise starken Zulauf. Die rheinland-pfälzische Landesregierung mit ihrer zuständigen Ministerin steht glaubwürdig für unsere Vorstellungen von einer humanitären Asyl- und Flüchtlingspolitik. Sie versucht mit allen ihr zur Verfügung stehenden Mitteln, die Situation zu verbessern. Die Abschaffung der Residenzpflicht, die Schließung des „Ausreisezentrums“ und des Abschiebeknast in Ingelheim sind gute Beispiele für diese erfolgreiche Politik. Gleichzeitig zeigen sie aber auch die Grenzen auf, die das restriktive Bundesrecht setzt. Verbesserungen erreichen wir im Land, für einen Kurswechsel müssen wir den Bund erobern! Für diese und viele andere Ziele lohnt es sich zu kämpfen. Wir haben das Programm für den Wechsel, lasst es uns unter die Leute bringen. Das macht Spaß!

**Corinna Ruffer**

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
Stadtverband Trier

Direktkandidatin / Platz 3 der  
Landesliste zur Bundestagswahl



**W**as ist Stadtentwicklung?

*Stadtentwicklung: weiter Begriff*

Stadtentwicklung bedeutet zunächst einmal Veränderung einer Stadt im Zeitablauf. Grundlage aller Entwicklung sind die naturräumlichen Gegebenheiten – für Trier die Lage am Fluss, die umgebende Hügellandschaft, die feingliedrige Kammerung, das Klima, die Lage im übergeordneten Verkehrsnetz. 2.000 Jahre lang gab es nur eine Möglichkeit, die Mosel zu überqueren: die Römerbrücke. Selbstverständlich kann man die Geschichte der Stadt als Stadtentwicklung lesen, von der Blüte in der Römerzeit über den Niedergang in der Periode der Völkerwanderung,

den Rückgang der Bevölkerung auf wenig über 2.500 nach dem Dreißigjährigen Krieg. Für die Gegenwart dürften zwei Ereignisse von besonderem Interesse sein: die Eingemeindungen durch die Territorialreform von 1969, durch die die Einwohnerzahl auf rund 100.000 anstieg, und der Abzug der Franzosen 1999 mit der Schließung der größten französischen Garnison außerhalb Frankreichs, die zeitweilig mehr als 30.000 Personen umfasste. Das Verlassen der Militärlagerstätten eröffnete die Chance zu großflächigen Konversionsprojekten. Stadt ist also immer schon da, entwickelt sich. Selten, und wenn, dann meist durch von außen induzierte Ereignisse, geschieht etwas in großen Schüben, meist vielmehr in kleinen Schritten.

Dazu gehört, dass die soziale, die ökonomische Stadt längst über ihre administrativen Grenzen hinaus gewachsen ist. Tatsächlich ist ihr Einzugsbereich viel größer (wenn man etwa die Berufspendler als Kriterium wählt), wenn auch die oft gehörte Zahl von 500.000 Einwohnern der Region erheblich übertrieben sein dürfte. Ganz sicher gehört der Kreis Trier-Saarburg zur Stadt. Daraus resultiert eines der zentralen Probleme Triers: Die (arme) administrative Stadt stellt Infrastrukturleistungen zur Verfügung, die in erheblichem Maß vom (wohlhabenden) Umland genutzt werden, ohne dass dieses zur Finanzierung genügend beiträgt („Speckgürtel“).

*Stadtentwicklung: enger Begriff*

Im engeren Sinn wird Stadtentwicklung verstanden als bewusste Steuerung eines überaus komplexen Prozesses. Dies setzt zumindest viererlei voraus: 1. Eine Vorstellung davon, wie die Gesamtstadt zu einem zukünftigen Zeitpunkt aussehen oder in welche Richtung sie sich entwickeln soll („Vision“); 2. Akteure, Menschen, die in der Lage und willens sind, im Sinn dieser Vision zu handeln, die dazu „an einem Strang ziehen“; 3. Handlungsspielräume: Es muss Alternativen und Varianten geben, sonst bleibt nur die pure Verwaltung eines durch

andere bestimmten Geschehens; 4. Instrumente, die geeignet sind, die Gesamtstadt im Sinn dieser Vision zu beeinflussen. Stadtentwicklung muss also gleichermaßen weitblickend wie bescheiden sein: Sie setzt den materiellen Rahmen für das, was erst als bürgerschaftliches Leben zur Stadt wird, aber eben auch nicht mehr. Und sie soll sich darauf auch beschränken, nicht alles regeln, nicht in alles eingreifen wollen.

Das Gebilde Stadt ist von hoher Komplexität und von vielen äußeren Faktoren abhängig, die lokal gar nicht beeinflusst werden können. Vieles ist einfach nur Anpassung an Entwicklungen, die man nicht ändern kann. Die autonomen Handlungschancen sind gering. Kein Oberbürgermeister, und sei er noch so entschlossen, kann die Entwicklung einer Stadt von sich alleine aus bestimmen. In der Debatte um Stadtentwicklung steckt letztlich eine ethische Frage. Sie lautet: Wie soll Stadt sein? Darüber bedarf es der Verständigung in der Stadtgesellschaft. Die Entwicklung der Stadt wird so zur res publica, zur gemeinsamen Sache. Und weil Stadt eingebettet ist in weitere, im Grunde weltweite Entwicklungen (die Konkurrenz von Unternehmen, die Einfuhr von Energie und Rohstoffen bis hin zu Kaffee und Bananen, eine nationale, eine eu-

ropäische Gesetzgebung etc.) muss diese Frage erweitert werden: Mit welchen äußeren Bedingungen müssen wir in absehbarer Zukunft rechnen? Und wie beurteilen wir sie: Sind sie gut oder schlecht für uns, sollen wir uns fügen, sie gar verstärken – oder haben wir Gründe, uns dagegen zur Wehr zu setzen?

Immer geht es dabei um die Gesellschaft von morgen, immer um die Frage nach einer besseren Gesellschaft – auch wenn die im Druck des Alltäglichen meist nicht so klar gestellt wird, oft gar nicht bewusst ist. Darüber gibt es ideologische Differenzen, Parteien mit Präferenzen, Menschen und Gruppen, die unterschiedlicher Ansicht sind. Darüber muss es einen öffentlichen Disput geben, der kontrovers sein muss und in Wahlen entschieden wird. In den frühen 1980er Jahren hieß eine der Alternativen „mehr oder weniger Staat“ – mit Helmut Kohl wurde „weniger Staat“ gewählt, die Folgen erleben wir heute ganz direkt im städtischen Haushalt. Später ging es um „mehr oder weniger Ungleichheit“ – gewählt wurde mit der Agenda 2010 „mehr Ungleichheit“. Auch wer vermeintlich unideologisch und nur pragmatisch dem Durchwursteln folgt, ergreift Partei, sein Handeln hat Folgen, verstärkt bestehende Tendenzen: Wer sich widerstands-

los unter die bestehenden Finanzzwänge duckt, weil er glaubt, ja doch nichts tun zu können, der bestärkt die Entstaatlichung und die Spaltung der Gesellschaft.

---

**Wer keine Alternativen  
sieht, der hat sich schon  
für eine entschieden.**

---

Vision setzt eine Prognose voraus, eine Analyse der in der Zukunft zu erwartenden Trends – und ihre Bewertung, soweit sie für die Stadtentwicklung bedeutsam sind. Sie ist eben nicht beliebig/willkürlich im Sinn eines „lieber reich und gesund als arm und krank“, entsteht vielmehr aus der Wahrnehmung von Problemen, die durch Stadtentwicklungspolitik gelöst oder gemildert werden sollen.

Eine Vision ist nicht starr und statisch, sie entwickelt sich im Dialog der Akteure laufend neu. Planung ist nicht ein Entwurf am Zeichentisch, sondern das Herstellen von Dialog und Konsens, die Verhandlung zwischen unterschiedlichen Interessen (worauf übrigens die Planerausbildung nicht vorbereitet). Vision ist nicht ein Bild „wie wäre es, wenn es ganz schön wäre“, losgelöst von allen realen Bedingungen, sondern eine bewertete Antwort auf Entwicklungen,

die wahrscheinlich kommen werden. Und weil die Welt unendlich komplex ist, die Dinge alle untereinander zusammenhängen, und weil es immer unerwartete und unerwartbare Ereignisse („Diskontinuitäten“) gibt, und weil jeder das aus seiner Position unterschiedlich wahrnimmt – deshalb muss über den „richtigen Weg“ gestritten werden. Das Ziel ist wenigstens im abstrakten Sinn klar: Die Stadt auf den „besten Weg“ zu bringen, den Menschen in der Stadt „bestmögliche“ Lebensbedingungen zu schaffen. Aber was das für wen ist und wie das zu schaffen ist, darüber scheiden sich die Geister.

Nach landläufiger Meinung ist die Politik verantwortlich für Stadtentwicklung. Deshalb gibt es ja in allen Städten Ämter für Stadtentwicklung, die in aller Regel direkt dem Oberbürgermeister unterstehen, so auch in Trier. Aber das ist weniger als zehn Prozent der Wahrheit: In einem Gesellschaftssystem, in dem der Boden grundsätzlich in privatem Eigentum ist, haben private Akteure die Befugnis, über die Verwendung dieses Eigentums zu entscheiden, wenn auch im Rahmen der Gesetze. Die Kammern (siehe das IHK/HwK-Papier zur Regionalentwicklung), die Verbände (Einzelhandelsverband, Verband des Hotel- und Gaststättengewerbes, City-Initiative), die Kirchen (z.B. in

ihrer Eigenschaft als Grundbesitzer) – sie alle sprechen mit.

In jeder Stadt gibt es informelle Gruppen aus Architekten und Ingenieuren, Bauträgern und Juristen, denen es gelingt, die größeren Bauvorhaben für sich an Land zu ziehen. Bürger engagieren sich in Parteien und Vereinen, beteiligen sich an Anhörungen und in Bürgerhaushalten, organisieren Bürgerinitiativen und Protestmärsche. Die sind alle unterschiedlich sichtbar, können unterschiedlich Unterstützung mobilisieren, unterschiedliche Mittel zur Durchsetzung ihrer Interessen einsetzen, sie suchen Koalitionen. Man glaube nicht, „die Verwaltung“ sei ein homogener Block, der nur von einer Stelle aus gesteuert werde. Auch Strukturprobleme der öffentlichen Verwaltung schränken die Handlungsspielräume ein: Globalsteuerung verlangt nach der Integration der Ressortpolitiken auf ein gemeinsames Ziel hin. Das ist faktisch nur ausnahmsweise möglich, weil Ressortegoismen und Profilierungswünsche insbesondere in Koalitionsregierungen dagegen stehen. Kurze Legislaturperioden, Einbindung in Wahlen auf jeweils höherer oder tieferer Ebene führen mehr auseinander als zusammen.

Je weniger die öffentlichen Hände steuern können, desto mehr überlassen sie privaten Interessen die

faktische Stadtentwicklung – und das sind in aller Regel die kapitalkräftigen. Oftmals bleibt den öffentlichen Planungsträgern nur das Hinterherhecheln, um die Folgen privater Entscheidungen aufzufangen. Wer etwa ein Baugesuch oder eine Enteignung im öffentlichen Interesse durchsetzen will, muss sich auf langjährige Gerichtsverfahren mit unsicherem Ausgang einlassen. Ein Flächennutzungsplan ist nur vordergründig eine autonome Entscheidung eines Gemeindeparlaments. Tatsächlich ist er das Ergebnis eines langwierigen und schwierigen Bemühens, durch ein kompliziertes Ausräumen von Interessen zwischen der Festschreibung eines momentanen Zustandes ohne Verletzung bestehender Ansprüche zu einer geänderten Grundlage für künftige Planungen zu kommen.

Die verschiedenen Akteure haben nicht nur unterschiedliche Interessen, sondern auch unterschiedliche Macht, sie durchzusetzen. Manchmal wird solche Macht sichtbar, z.B. bei Mehrheitsentscheidungen im Stadtrat – aber das ist nur die Oberfläche. Sie wird in den Medien diskutiert, ist Thema von Veranstaltungen („Wem gehört die Stadt“ war z.B. 1999 Thema einer öffentlichen Veranstaltung des Trierischen Volksfreundes, ein Leserbriefschreiber nannte sie „beängstigend harmlos“). Aber oft, und

vielleicht häufiger ist sie unsichtbar, geschieht bei privaten Einladungen, im Restaurant, auf dem Golfplatz, wenn Ansichten über Pläne ausgetauscht, über Projekte gesprochen wird, Abstimmungen stattfinden, über die es keine Protokolle gibt. Da die Akteure meist von ähnlichem sozialem Hintergrund sind, fällt die Kommunikation leicht. Es gibt freilich auch die unsichtbare Macht: Niemand würde es wagen, etwa den Grundbesitz der katholischen Kirche kritisch zur Diskussion zu stellen, niemand sich trauen, die Interessen von Eintracht Trier anzugreifen – solches kommt als Thema einfach nicht vor. Auch das ist Ausdruck von Macht.

Stadtplanung ist öffentliche Rahmensetzung für nachfolgende private Investitions- und Bautätigkeit innerhalb der gezogenen Grenzen. Sie steht immer und notwendig in der Spannung mit der wirtschaftlichen Logik der Profitmaximierung. Ökonomisch Stärkere verdrängen die Schwächeren – Nutzungen wie Nutzer.

---

**Es gilt, die ökonomisch Schwachen gegen den Druck der Märkte zu verteidigen und ihnen eine Perspektive des Bleibens zu ermöglichen.**

---

## SCHWERPUNKT\_Wohnen

### Stadtentwicklung Trier: Analyse und Ausblick

Nur deswegen brauchen wir Planung. Wer glaubt, alles „dem Markt“ überlassen zu sollen, der braucht keine Stadtplanung, für den ist sie Ausdruck (falscher) staatlicher Steuerung. Das haben die Städte in den neuen Bundesländern in der Phase des „Wilden Ostens“ schmerzlich erlebt. Mit anderen Worten: Stadtplanung ist Konfliktbearbeitung.

Handlungs(spiel)räume sind begrenzt, einmal von außen (rechtliche Vorgaben, Finanzen, Zuständigkeiten, Kontrollen, Konjunkturen, Globalisierung), aber auch von innen (Vetomächte, gegenseitiges Blockieren, Karriereaspirationen, Konflikte, zumal in Koalitionen mit jeweils eigenen Profilierungswünschen, Bürgerinitiativen). Private Initiative gibt in der alltäglichen Praxis die Richtung der Entscheidung vor, sie steht allenfalls unter Genehmigungsvorbehalt.

Der Art. 28 Abs. 2 GG suggeriert die Allzuständigkeit der Gemeinden: „Den Gemeinden muss das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln.“ Davon ist die Wirklichkeit weit entfernt: Nicht nur die übertragenen und die Pflichtaufgaben schränken die Handlungsfreiheit ein, die finanzielle Ausstattung lässt auch für



die „freiwilligen Aufgaben“ faktisch kaum noch Spielraum. Für die Stadtplanung gilt: Die Beachtung sämtlicher rechtlicher Vorgaben, von regionalplanerischen Vorgaben über die artenschutzrechtliche Betroffenheit der Insekten, den Lärmschutz der Anlieger, die Berücksichtigung von Geruchsimmissionen, die Einhaltung von Sicherheitsabständen nach der Störfallrichtlinie, den sachgerechten Umgang mit Altstandorten bis hin zur Planung und Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen mit autochthonem Pflanzgut ist selbst für Fachleute nur noch schwer zu bewältigen. Großstädte mit größeren und spezialisierteren Verwaltungen mögen das im Einzelfall hinbekommen, bei kleineren Gemeinden guckt eben einfach keiner so genau hin.

Die Überbürokratisierung und Verrechtlichung hat eben auch vor den Gemeinden nicht Halt gemacht. Es ist gar nicht zu verhindern, dass dabei Widersprüche auftreten: Auf der einen Seite soll alles nach Recht und Gesetz zugehen, auf der anderen Seite sollen Investoren möglichst zuvorkommend behandelt und Genehmigungsverfahren möglichst vereinfacht werden. So bleiben viele Erlasse bloße Symbolik: Die Einhaltung der Wärmeschutzverordnung wird nicht kontrolliert, Rohbauabnahmen finden nicht statt, so manche Gewerbefläche wird stillschweigend größer als vorgeschrieben etc.

Die Zahl der Instrumente ist begrenzt: Ge- und Verbote im Rahmen der einschlägigen Gesetze, eigene Investitionen, Anreize.

---

**Stadtentwicklung wird von den amtlichen Akteuren oft als das verstanden, was mit den gegebenen Instrumenten steuerbar ist.**

---

Der Flächennutzungsplan ist schon deshalb ein Instrument mit nur sehr eingeschränkter Steuerungswirkung, weil jede Festsetzung gegen die bestehenden Gegebenheiten Entschädigungsfolgen nach

sich ziehen kann. In einer Gesellschaft mit Primat des privaten Eigentums kann das auch gar nicht anders sein. Theoretisch gibt das Baurecht wirkungsvolle Instrumente in die Hand. Aber wenn man fürchtet, dass z.B. ein Baugebot (§176 BbauG) einen unabsehbaren Rechtsstreit mit unsicherem Ausgang nach sich ziehen wird, wird es nicht angewandt.

Die kohärente Einbindung der Fachpolitiken in die Entwicklungspolitik, dazu noch die Abstimmung mit dem Umland, ist selten möglich. Das formale Bau- und Planungsrecht bildet eine Kulisse, hinter der in der alltäglichen Wirklichkeit ständig improvisiert wird. Das Resultat von fast vier Jahrzehnten Entstaatlichung im Wohnungssektor (Wohnungspolitik für diejenigen Gruppen, die sich aus eigener Kraft am Markt nicht versorgen können) ist als eigenständiger Politikbereich verschwunden und in ihren Restbestandteilen Teil der Sozialpolitik geworden. Die Abschöpfung des Bodenwertzuwachses, der durch Planung entsteht, zugunsten sozialer Infrastrukturen und öffentlich geförderten Wohnungsbaus findet nicht statt. Viel Geld ist im Land, das als zahlungskräftige Nachfrage die Planung überholt (z.B. Einkaufszentren).

Nun hängen natürlich alle vier Faktoren: Vision, Akteure, Handlungsspielräume und Instrumente aufs Innigste miteinander zusammen. Daraus entsteht eine sehr realistische Vorstellung davon, was Stadtentwicklung im engeren Sinn des Begriffs ist und was sie kann, oder besser: nicht kann. Soweit die (keineswegs wirklichkeitsferne!) Theorie. Nun zur Praxis und zur Stadt Trier:

### Stadtentwicklung Trier

#### *Zukunft Trier*

Die Stadt Trier hat von 1991 bis 1995 ihr erstes Konzept „Zukunft Trier 2020“ erstellt; es wurde 2001 bis 2003 mit Hilfe eines „Zukunftsmanagers“ fortgeschrieben. Offensichtlich ist damit eine Vision im Sinn unserer Definition gemeint. Darauf folgte, von der Initiative Region Trier (IRT) mit dem gleichen Zukunftsmanager erarbeitet, das Regionale Entwicklungskonzept 2007 (REK07). Den bisher letzten Schritt bildet das Konzept „Zukunft Trier 2025“, ebenfalls vom Amt für Stadtentwicklung mit Unterstützung durch den gleichen externen Berater erarbeitet. Das REK07 hat in einem heftigen Konflikt, in dem ihm insbesondere vorgeworfen wurde, es handle sich um Wunschträume und keine realistischen Entwicklungsoptionen und

das ganze Unternehmen sei viel zu teuer, zur Auflösung der IRT bzw. ihrer Übernahme durch die Industrie- und Handelskammer geführt. Dem Konzept „Zukunft Trier 2020“ ging es nicht viel besser: Zwar waren zunächst die einzelnen Aufgaben auf die Dezernate verteilt, die Ressortleiter für ihre Erledigung verantwortlich gemacht worden. Aber dann kam die Neuwahl des Oberbürgermeisters mit drastischer Veränderung der Mehrheiten im Stadtrat, es kam die Neugliederung der Stadtverwaltung in vier statt fünf Dezernate, und damit wurde es erst einmal still um das Stadtentwicklungskonzept. Außer Spesen nichts gewesen?

#### *Zukunft Trier 2025*

Das neue „Konzept Zukunft Trier 2025“ wurde jetzt gerade als Entwurf, erarbeitet von den gleichen Verfassern, auf der Webseite der Stadt veröffentlicht. Das ist ohne Zweifel als Einladung zur öffentlichen Diskussion zu verstehen, so hat es der Oberbürgermeister öffentlich vorgestellt. Wenn ich es hier als Praxisbeispiel verwende, dann sollte dieser Entwurfscharakter mit bedacht werden.

Das Papier wird als Fortschreibung bezeichnet und damit in die Kontinuität der oben erwähnten Entwicklungskonzepte gestellt. Das

wäre natürlich sinnvoll, ist aber in Wirklichkeit nicht der Fall: Es hätte vorausgesetzt, dass die Vorgängerversion „Zukunft Trier 2020“ kritisch evaluiert worden wäre: Was hat sich im Umfeld geändert? Was aus dem alten Programm ist erledigt? Was warum nicht, obgleich es vorgesehen war? Was bleibt als Aufgabe bestehen, was kommt warum neu hinzu? Nach alledem sucht man vergeblich.

Jetzt sind nicht nur die „Kernfragen“ und „Leitlinien“ und die Gewichtungen andere, auch die Umfeldanalyse ist völlig anders, ohne dass dies erklärt würde. Es ist ja nicht unerheblich, was sich gegenüber der Situation vor fünf Jahren verändert hat und wie sich das auf die operativen Vorschläge auswirkt. Vielleicht am wichtigsten:

---

**Die Finanzlage der Stadt kommt im Konzept 2020 überhaupt nicht vor, obgleich die Stadt auch zur Zeit der CDU-Regierung hoch verschuldet war.**

---

Unter „Zukünftige Entwicklungen: Chancen und Risiken“ wird sie neben der demografischen Entwicklung nun zu einem Schlüsselement (übrigens ohne dass die

Forderungen aus dem Kommunalen Entschuldungsfonds auch nur erwähnt würden): Hat sich die Lage so dramatisch geändert – und warum? Kein Wort dazu. Und wenn die finanzielle Situation jetzt einen so entscheidenden Stellenwert einnimmt: Wieso merkt man das auf der Projektebene („Ziele“) nicht? Da wird nämlich munter weiter Geld ausgegeben!

Gerade der letzte Satz des Papiers ist für dieses Vorgehen charakteristisch: „Strategisches Richtungsziel 3: Die Verwaltung akquiriert bis 2020 gegenüber 2010 für zentrale Projekte 50 Prozent mehr Fördermittel von Land, Bund und EU.“ Warum, so fragt man sich, hat sie das nicht schon bisher getan? Von wem sollen die erhofften Mittel kommen, und gibt es die dort überhaupt? Woher soll die üblicherweise verlangte Eigenbeteiligung kommen? Und muss sich die Stadt dann - übliches Problem beim Goldenen Zügel - nach den inhaltlichen Vorgaben der Geldgeber anstatt nach ihren eigenen Prioritäten richten? Wie lange werden eigene Mittel gebunden? Wenn es neben den Pflicht- und den übertragenen Aufgaben kaum noch eine freie Spitze gibt: Woher kommen die Mittel für die Erschließung neuer Gewerbegebiete, für die zusätzlichen Ausgaben im Bildungsbereich? Die Antwort des Konzepts: Es müssen Aufgaben

---

## SCHWERPUNKT\_Wohnen

### Stadtentwicklung Trier: Analyse und Ausblick

---

gestrichen und die Pflichtaufgaben müssen effizienter erledigt werden.

Die Frage aber, welche Aufgabebereiche gestrichen werden sollen, wird zwar gestellt, aber nicht beantwortet – sie würde ja auch sofort Opponenten, und zwar bereits im Stadtvorstand, auf den Plan rufen. Sollen Schulen geschlossen werden, und wenn ja: welche? Auch wenn, wie in Pfalzel, die Bürger dagegen Sturm laufen? Kann das Dreispartentheater nach entsprechender Sanierung des Gebäudes unverändert fortbestehen? Gerade diese Aufgaben stehen im Zentrum des öffentlichen Interesses und dürfen in einem Zukunftskonzept nicht nur mit zwei dünnen Sätzen abgetan werden. „Die insgesamt verfügbaren Finanz- und Investitionsmittel für vorzunehmende Schwerpunk-

setzungen sind festzustellen. Hierbei ist zu differenzieren zwischen gesetzlichen und sogenannten freiwilligen Aufgaben“ – eben dies darzustellen wäre Aufgabe eines Zukunftskonzepts gewesen. Wer wenn nicht das Amt für Stadtentwicklung und Statistik hat die dafür nötigen Daten: Warum werden sie nicht mitgeteilt? Der Entwurf begnügt sich mit der Forderung an andere.

Versteht eigentlich irgendjemand, dass die aktuelle globale Finanzpolitik, also die Troika aus IWF, EU und Europäischer Zentralbank, hier bei uns mit den Rettungsschirmen die gleiche Politik durchdrückt, die den Entwicklungsländern als Strukturanpassung aufgezwungen worden ist – und wie sich das auf die öffentlichen Haushalte, auf die



alltägliche Daseinsvorsorge und auf die zunehmende Spaltung von Arm und Reich auswirkt? Der Entwurf jedenfalls versteht es nicht. Gewarnt sei auch vor der Zauberformel PPP: Public Private-Partnership. Die zielt in der Regel auf zweierlei: Gewinne zu privatisieren und demokratische Entscheidungsprozesse auszuhebeln. Wenn das Instrument in Einzelfällen angewendet werden soll, dann nur unter strengen und kontrollierbaren Auflagen.

Von den „zukünftigen Entwicklungstrends“ wird nur noch von Demografie gesprochen. Völlig außer Acht gelassen wird eine Entwicklung, die Politik und Öffentlichkeit in höchstem Masse beunruhigt: die Finanzkrise, die infolge der verschiedenen Rettungsschirme zwangsläufig zunehmend öffentliche und private Verarmung und die drohende europa-, wahrscheinlich weltweite Rezession. Die gibt es einfach nicht. Sie wird sich zwangsläufig auf die Unternehmen (extern kontrollierte ebenso wie börsennotierte und vom Export abhängige sowie Zulieferer) und auf die Beschäftigungssituation und die Einkommen der Bevölkerung auswirken und die Krise der öffentlichen Haushalte verstärken und verstetigen. Darauf geht der Entwurf nur sehr cursorisch und völlig ungenügend ein. Tatsächlich wird schon alleine durch den Schuldendienst

der Handlungsspielraum der Stadt empfindlich begrenzt.

Auch ein weiteres Thema, das die Menschen bis in die Talkshows hinein sehr beschäftigt und das unmittelbar mit Stadtentwicklung zu tun hat kommt im Entwurf gar nicht vor: die Energiewende. Das aktualisierte Energiekonzept hat uns vorgerechnet, dass die Region Trier in jedem Jahr rund eine Milliarde Euro für Energiekosten exportiert. Das ist Arbeitsleistung, die hier erbracht wird, aber an ganz anderer Stelle Nutzen stiftet. Die zu internalisieren ist nicht nur wegen des Klimaschutzes und wegen der übergroßen Abhängigkeit von den Produktions- und Lieferbedingungen in der Herstellungsländern wichtig, es hilft gerade auch uns, Kosten zu sparen, Beschäftigung zu schaffen, eigene Steuereinnahmen zu generieren. Das Thema verdient eine Schlüsselrolle in einem Stadtentwicklungskonzept!

Würden wir endlich begreifen, dass eine der bedeutenden neuen Einnahmequellen im Bereich der Energieeinsparung und der erneuerbaren Energien liegt, dann würden wir mit aller Kraft die ökologische Erneuerung unseres Baubestandes und der Unternehmen und Haushalte betreiben. Private Initiativen machen es vor; weder die Stadt noch der Landkreis sind bis

jetzt auch nur Mitglied der Trierer Energiegenossenschaft der Lokalen Agenda 21 (TRENEG), obgleich mehrfach explizit dazu eingeladen und obwohl ein Geschäftsanteil gerade mal 500 Euro kostet! Noch immer ist diese Einsicht nicht genügend durchgedrungen, obgleich die finanziellen Vorteile auf der Hand liegen. Ein erheblicher Teil der aktuellen und künftigen Energie- und Rohstoffkriege dreht sich um künftige Knappheiten, die ein „strategisches Zukunftskonzept“ eigentlich begreifen müsste.

---

**Eine ökologische, eine nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung hält Wertschöpfung, Kaufkraft und Beschäftigung in der Region, macht die Region unabhängiger von globalen Einflüssen und trägt gleichzeitig zur Milderung globaler Probleme bei.**

---

Das Konzept Zukunft Trier 2020 hat immerhin eine ganze, wenn auch wenig konkrete Seite der Lokalen Agenda 21 gewidmet – fünf Jahre später kommt das alles nicht mehr vor.

Dem Amt für Liegenschaften liegt eine Liste aller öffentlichen Gebäude vor, aus der hervorgeht, wo welcher Sanierungsbedarf besteht und welche Einsparpotenziale dort zu erzielen sind. Schwerfälligkeiten im administrativen Ablauf verhindern bisher, dass die Liste abgearbeitet wird: Die ADD verlangt, dass primär alle Mittel in die Schuldentilgung gesteckt würden, deshalb seien Investitionen auch dann nicht möglich, wenn sie sich in kurzer Frist amortisierten! Empörte Bürgerinnen haben Geld gesammelt für die energetische Sanierung von Schulen – sie warten immer noch auf die Ergebnisse.

Das Thema Nachhaltige Beschaffung ist von der Lokalen Agenda 21 seit längerem (u.a. im Rahmen des Programms Rio+20) angesprochen und mit den Stadtratsfraktionen diskutiert worden. Es gibt Einverständnis darüber, dass es praktisch umgesetzt werden soll, am besten gemeinsam mit den kommunalen Betrieben und mit dem Landkreis. Das öffentliche Personal muss für einen sensiblen Umgang mit Ressourcen geschult werden (Heizung und Lüftung, E-Mail und Fax statt Postversand, weniger ausdrucken etc.). Geschehen ist bisher nichts.

Wie will, wie soll die Stadt mit der drohenden Altersarmut umgehen, wenn die Kinder der ersten



Krisengeneration, die nichts mehr zu vererben hat, in Rente gehen? Welche Belastungen entstehen daraus zusätzlich zu den Folgen von Arbeitslosigkeit und Lohndumping? Das Papier begnügt sich mit dem neoliberalen Credo: Den Betrieben muss es möglichst gut gehen, dann investieren die und schaffen Arbeitsplätze und Steuern, aus denen dann städtische Aufgaben finanziert werden können. Davon einmal abgesehen, dass auch dies Geld kosten würde, in der Form infrastruktureller Vorleistungen oder in der Form ermäßigter Abgaben: Warum ist das in der Vergangen-

heit so nicht eingetreten? Weshalb werden große Teile der Gewinne eben gerade nicht investiert, sondern verspekuliert? Was wird aus einer Ökonomie, die Wenigen viel gibt und die Vielen zunehmend an den Rand des Existenzminimums drückt? Was wird aus den kommunalen Haushalten, die zunehmend durch Schuldendienst stranguliert werden? Das alles kommt im Entwurf nicht vor.

Vergessen wurde auch die Kommunal- und Verwaltungsreform, deren 2. Phase die neue rot-grüne Landesregierung versprochen hat.

Gewiss ist es in der ersten, weitgehend misslungenen Phase am Ende nur noch um den territorialen Zuschnitt einiger Verbandsgemeinden im Land gegangen. Aber der Anspruch, Verwaltungsabläufe zu straffen, effizienter zu organisieren und auf zukünftige Anforderungen vorzubereiten, ist im Koalitionsvertrag klar formuliert. Da sollen dann endlich auch Themen wie die Stadt-Umland-Problematik, die Finanzausstattung der Kommunen, eGovernment und Verwaltungsvereinfachung behandelt werden. Auch davon bleibt der Entwurf unbeeindruckt. Das wäre der richtige Ort, das Konnexitätsprinzip (nach dem zu bezahlen hat, wer eine Aufgabe delegiert) einzufordern.

#### *Demografischer Wandel*

Nun also Demografie, seit wenigen Jahren das Modethema, wahrscheinlich weil es so unpolitisch erscheint, weil da etwas passiert, gegen das man machtlos ist: Behauptet wird (unter anderem auch vom Statistischen Landesamt), dass die Bevölkerung insgesamt abnehme und sich in ihrer Zusammensetzung nach dem Alter hin zu einem höheren Altenanteil verändere. Das findet sich so auch in „Zukunft Trier 2025“ wieder. Allerdings formuliert der Entwurf völlig zu Recht höchst vorsichtig: „Die eigene natürliche zukünftige demografische Entwick-

lung der Stadt und der Stadt/Region Trier wird insgesamt langfristig zu Verlusten an Bevölkerung (wenn nicht offensiv gegengesteuert wird) führen, die von massiven strukturellen Veränderungen der Zusammensetzung der Bevölkerung begleitet werden. Die eigene natürliche Bevölkerung wird überaltern.“

Das heißt nichts anderes als (1) es handelt sich um einen langfristigen Trend, wenn man die Zahlen ab 1945 extrapoliert, und (2) es sind nur die Zahlen der natürlichen Bevölkerungsbewegung, also von Geburten und Sterbefällen, nicht eingerechnet die Wanderungsbewegungen, die ein viel größeres Gewicht haben. Insoweit ist der Analyse zuzustimmen. Aber darf man auf so dürftiger Informationsgrundlage weitreichende politische Entscheidungen aufbauen? Und welche Entscheidungen wären das? Der Stadt wird empfohlen, ihre technische, soziale und kulturelle Infrastruktur auszubauen, auch auf Kosten der umgebenden Region, und damit Menschen und Unternehmen anzuziehen. Wird damit nicht erst das hergestellt, was der vermeintlichen Prognose zu Grunde lag (self-fulfilling prophecy)?

Dann wäre womöglich die Politik der Stadt verantwortlich dafür, dass in der Region Dorfkerne verfallen und Menschen abwandern müssen.

Das „Konzept Zukunft 2020“ wollte bis im Jahr 2010 noch 105.000 Menschen in der Stadt Trier halten. Das ist annähernd gelungen – allerdings durch die Zweitwohnsitzsteuer, die überwiegend Studierende trifft.

Der aktuelle Entwurf sieht im demografischen Wandel den wesentlichen Zukunftstrend, an den sich die Stadtentwicklung anpassen müsse. Daraus entstünden veränderte Anforderungen an die Infrastruktur. Die Frage aber, warum ein solcher Trend, wenn er denn wirklich eintritt, und für wen er negativ bewertet werden müsste, wird nicht gestellt. Wie wenn die geringere, womöglich im Mittel auch ältere Bevölkerung über mehr Bildung, mehr Einkommen verfügte? Städte wie zum Beispiel Baden-Baden profitieren durchaus von der Zuwanderung wohlhabender, meist älterer Russen, die erneuerungsbedürftige Villen aufkaufen und sanieren! Ob diese Menschen (unterstellt, die quantitative Aufgabe wäre zu lösen) arm oder reich, mehr oder weniger gebildet sind, woher sie kommen etc. – all das geht in der pauschalen Leitvision unter. Gar nicht zu reden von einer „ausgewogenen Alters- und Erwerbsstruktur“: Was bitte ist das? Und wie stellt man es her?

Die Stadt war schon immer Umschlagplatz für die regionale Bevölkerung: im Dorf geboren, in der Stadt qualifiziert, dann weggezogen in die Agglomeration. Das wird auch auf niedrigerem Niveau nicht anders sein. Die Nachfrage nach Wohnraum kommt sowohl aus der Zuwanderung als auch aus der Verkleinerung der Haushalte. Während Wohnraum für Kleinhaushalte möglichst zentrumsnah lukrativ ist, fehlen vor allem größere und bezahlbare Wohnungen im Miet- wie im Eigentumsbereich.

Richtig ist zweifellos, dass ein entscheidender Faktor, wenn man die Abwanderungen reduzieren will, die Schaffung von Arbeitsplätzen ist. Aber: Die Stadt wird unter den gewaltigen Einsparzwängen eher Personal entlassen als neu einstellen. Sie wird sich auch in ihren eigenen Investitionen zurückhalten müssen, also weniger Aufträge vergeben. Welche Bedingungen könnte sie schaffen, damit von Privaten mehr investiert wird? Genügt es, wie der Entwurf empfiehlt, neue Gewerbezone auszuweisen? Das ist auf dem alten Rangierbahnhof in Ehrang plausibel. Auch im Trierer Hafen (nach der Insolvenz des Stahlwerks), an der Metternichstraße wäre noch Platz. Aber auf dem Kockelsberg? Wie sollen die enormen Erschließungskosten finanziert werden, totes Kapital, von dem gar

nicht sicher ist, dass es eines Tages als Gewerbesteuer zurückfließt? Wichtigste Erschließung ist die ohnehin schon überlastete Bitburger, Ver- und Entsorgung würden teuer, ein Naherholungsgebiet würde zerstört. Woher, vor allem, kommt die Nachfrage nach diesen neuen Flächen?

Der Verweis auf das (noch) prosperierende Luxemburg ist durchaus problematisch. Dessen Wohlstand beruht auf drei Faktoren: dem Bankgeheimnis, das unter Beschuss durch die EU steht; den niedrigen Steuern auf Einkommen und Gewinnen, die ebenfalls unter europaweitem Harmonisierungsdruck stehen; und den Europäischen Institutionen – auch die sind angesichts der Erweiterung keineswegs sakrosankt. Sollten diese Faktoren wegbrechen, wird Luxemburg wieder zu einem kleinen Agrarländchen mit einem verschlafenen Kleinstädtchen als Hauptstadt. Und alle Trierer Hoffnungen, von dem Reichtum in der Nachbarschaft auch etwas abzubekommen, wären schnell zunichte.

#### *Kommunalpolitisches Handeln*

Die „Grundsätze kommunalpolitischen Handelns“, die der Entwurf nennt (Klimaschutz und Umwelt, Bürgerstadt, Soziales, Nachhaltige Haushaltskonsolidierung, Koopera-

tion und Regionalisierung, Gender Mainstreaming und Gender Budgeting) sind nicht nur in der Analyse nicht begründet, sie kommen in den sechs Handlungsfeldern auch nicht mehr vor, es ist nicht erkennbar, wo sie als Querschnittsaufgaben berücksichtigt worden sind. Schon gar nicht sind die Handlungsfelder davon „geprägt“, wie der Text unterstellt.

---

**Die Grundsätze sind ja jeweils vernünftig, aber ein „strategisches Konzept Zukunft 2025“ hätte über allgemeine und abstrakte Floskeln hinausgehen und konkret sagen müssen, wie sie sich auf welche Entscheidung und welchen Handlungsbereich auswirken.**

---

Schließlich kann man nicht ohne weitere Erklärung nachhaltige Haushaltskonsolidierung betreiben und gleichzeitig „infrastrukturelle und sonstige Rahmenbedingungen zur Weiterentwicklung bestehender und Ansiedlung neuer KMU“ schaffen.

Die den Handlungsbereichen vorangestellten „Visionen“ sind bestenfalls Werbeslogans – mit Zukunftsbildern haben sie nichts zu tun (Beispiel Handlungsfeld Wirtschaft und Arbeit: „Es lohnt sich, in Trier zu investieren und zu arbeiten“). Die unter den Handlungsbereichen formulierten Ziele mögen in sich stimmig und wünschenswert erscheinen; wenn allerdings jeweils nur ein (in der Regel nur mit erheblichen Kosten realisierbares) Ziel herausbricht, fällt das ganze Paket in sich zusammen. Beispiel: „Strategisches Richtungsziel 2: Trier ist das Kompetenzzentrum für Gesundheitswirtschaft im Raum TriLux.“ Das kann man anstreben und dafür gibt es ja auch realistische Ansätze, aber: Wo sind die Grundsätze durchgehalten? Was geschieht mit den anderen Zielen, wenn die geplante Akademie nicht finanzierbar ist? Was, wenn die Universität Luxemburg sich eine gut ausgestattete medizinische Fakultät zulegt? Das Ganze beruht auf der Prämisse zunehmend frei verplanbarer Mittel, also einer guten Konjunktur und einer Bereitschaft höherer Ebenen, zusätzliche Mittel einzubringen. Das sind unrealistische Voraussetzungen wie schon 2020, zuweilen Hoffnungen zu Lasten Dritter, die gar nicht konsultiert worden sind. Obgleich der beigezogene Zukunftsmanager auch wesentlich am Regionalen Entwicklungskon-

zept 2007 mitgearbeitet hat, steht die Stadt im vorliegenden Entwurf isoliert in einer leeren Landschaft. Nicht einmal die schon oft diskutierte und gar nicht mehr unwahrscheinliche Fusion Triers mit dem Landkreis Trier-Saarburg wird angesprochen. Was würde das ändern?

---

**Fazit: Analyse ungenügend, von einer auch nur in Ansätzen realisierbaren Strategie kann kaum die Rede sein. Das ist unseriös, das nennt sich alles „strategisch“ und ist doch nur „Wie male ich mir meine Stadt?“**

---

### Wohin Stadt Trier?

Wohlgemerkt: Es handelt sich bei „Zukunft Trier 2025“ um einen Entwurf, der im Verlauf der weiteren Behandlung noch erheblich verändert werden müsste, wenn das Papier seinen Zweck erfüllen soll. Ob er die Ergebnisse der Kommunalwahl 2014 überleben wird, ist offen. Was also wäre zu tun – anders als der Entwurf es vorschlägt? Welches wären dringende nächste Schritte? Hier natürlich in aller Kürze, wobei die wichtigsten Argumente einer Umfeldanalyse bereits angedeutet worden sind:

1. **Die Fusion von Stadt und Landkreis** sollte vorangetrieben werden. Das kann im Rahmen der Kommunal- und Verwaltungsreform 2. Stufe geschehen. Dort müssen Themen wie Stadt-Umland-Problematik und Kommunalfinanzierung (Reform des Finanzausgleichsgesetzes, Gewichtung zwischen Schlüssel- und Zweckzuweisungen) angesprochen und behandelt werden. Der unmittelbar sichtbare Effekt wäre ein Anstieg der Bevölkerung auf 243.000 Einwohner, Trier käme also in die gleiche Größenklasse wie Mainz. Die Angst vor der Abwanderung von Familien und Betrieben ins Umland wäre überholt. Das Steueraufkommen würde sich erheblich verbessern und Handlungsspielräume ließen sich zurückgewinnen. Das geschieht nicht über Nacht, aber es ist an der Zeit, den Prozess anzugehen.

2. Gemeinsam mit dem Land und unter Nutzung aller Fördermöglichkeiten des Landes, des Bundes und der EU sollte ein **großzügiges Programm zur ökologisch Erneuerung des Baubestandes** aufgelegt werden, beginnend mit den öffentlichen Gebäuden. Wenn die Einsicht reift, dass auch der Kommunale Entschuldungsfond nicht dazu führen darf, dass öffentliche Investitionen völlig ausgeschlossen werden, dann wird ein solches Programm nicht nur zum Erhalt kultureller

Werte beitragen, es würde vielmehr auch dem Klimaschutz dienen, die Abhängigkeit von Energie- und Rohstoffimporten lockern und vor allem regionale Wertschöpfung, Beschäftigung, Kaufkraft und Steuern generieren.

3. Parallel dazu muss die **regionale Energiewende** vorangetrieben werden. Die Region ist hier insbesondere dank der Initiativen der Stadtwerke (Pumpspeicherkraftwerk!) auf gutem Weg. Die bestehenden sechs Energiegenossenschaften werden dazu beitragen, die Kosten zu finanzieren. Sie müssen unterstützt werden! Damit kommen durch Konzessionsabgaben und Gewerbesteuer weiter zusätzliche Mittel in die öffentlichen Kassen. Dezentrale Versorgungsnetze müssen zu virtuellen Kraftwerken zusammengeschlossen werden.

4. Im Bereich der Stadtplanung müssen die Grundsätze „**Innenverdichtung vor Außenentwicklung**“ und „**Reparatur vor Neubau**“ konsequent durchgesetzt werden. Das betrifft die Gewerbeentwicklung ebenso wie den Wohnungsbau und in der Folge auch die Verkehrsentwicklung. Gewiss ist es für die Bauindustrie lukrativer, große Flächen zu entwickeln. Aber hier hält die Stadt mit Bauleitplanung und Erschließung wirksame Steuerungsinstrumente in der Hand.

5. Inzwischen gibt es ein großes Langzeitprojekt: **Stadt am Fluss**. Das ist in der Idee richtig angelegt und langfristig von großer Bedeutung. Also muss sichergestellt werden, dass aktuelle Planungsvorhaben wie Mobilitätskonzept und Flächennutzungsplan darauf ausgerichtet werden, es zumindest nicht behindern. Hier im Besonderen ist die Kreativität der Bürger gefragt!

6. Aufgabenkritik ist, genau genommen, eine permanente Aufgabe. Immer wieder muss überprüft werden, ob die aktuelle Aufgabenverteilung zwischen den staatsrechtlichen Ebenen richtig ist, ob Aufgaben effektiv und effizient erledigt werden, ob öffentliche Verwaltung den Auftrag zu mehr Serviceorientierung und Bürgerfreundlichkeit verstanden und umgesetzt hat. Solche **Selbstreflexion und Selbstkritik** kommt im Entwurf nicht vor. Es wäre richtig, wenn die Stadt Trier sich diese Aufgabe im Rahmen der 2. Phase der Kommunal- und Verwaltungsreform auch zu Eigen machte.

7. Dabei ist überall **größtmögliche Transparenz und weitgehende Bürgerbeteiligung** zu empfehlen. Die öffentliche Verwaltung ist nicht mehr die obrigkeitstaatliche Instanz, die die Bürger mit Anweisungen, Genehmigungen und Verbo-

ten gängelt. Die Bürger sind nicht mehr die Gegner einer Verwaltung, die in dunklen Hinterzimmern mit anonymen Interessenvertretern Beschlüsse auskugelt und im Rat durchsetzt. Bürgerhaushalte und Ratsinformationssysteme schaffen ein Maß an Transparenz, das eine neue politische Kultur einläutet, einen Schritt weiter auf wirkliche Demokratie verspricht. Die Ironie liegt darin, dass bei immer mehr Beteiligung die autonomen Entscheidungsspielräume immer enger werden.



Gastbeitrag von **Bernd Hamm**

Emeritierter Professor für Siedlungs-, Umwelt- und Planungssoziologie an der Universität Trier

(Der Verfasser dankt Raimund Scholzen für kritisches Gegenlesen und zahlreiche Hinweise)

Die Bevölkerungszahl geht zurück; der Flächenfraß schreitet fort. Auf diese paradoxe Formel lässt sich die mittelfristige Entwicklung der Inanspruchnahme von Freiraum hierzulande reduzieren.

In Deutschland werden derzeit etwa 90 Hektar pro Tag (!) für Verkehrs- und Siedlungszwecke umgenutzt, in Rheinland-Pfalz sind es im langjährigen Mittel fünf Hektar pro Tag. Dabei schlagen nicht nur Großprojekte – wie beispielsweise der Hochmoselübergang – gewaltig zu Buche. Nach wie vor begehrt sind auch Freiflächen für Wohnungsbau und Gewerbeansiedlung, und dies zunehmend in den Großstädten, die im Zuge des demografischen Wandels zu neuen „Magneten“ sowohl für den berufstätigen als auch den alternden Bevölkerungsanteil werden. Auch Trier bildet hier keine Ausnahme, mit der lokalspezifischen Besonderheit, dass neuer Wohnraum auch von einer rapide angestiegenen Zahl an Berufspendlern nach Luxemburg beansprucht wird.

Sowohl in der Landes- als auch der Regionalpolitik (auf Ebene der Planungsregionen) ist man sich der problematischen Auswirkungen dieser Trends zumindest verbal bewusst. So stellt das derzeit geltende Landesentwicklungsprogramm

(LEP IV) aus dem Jahr 2008 fest: „Es wird eine Gesamtentwicklung des Landes angestrebt, die neben der ökonomischen Leistungsfähigkeit des Landes die natürlichen Lebensgrundlagen gleichrangig sichern und entwickeln (Ressourcenschutz) soll. Dies betrifft den Schutz und die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und die Lebensqualität für die jetzigen, aber auch für spätere Generationen. Um die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die einer sozialverträglichen Siedlungsstruktur – und damit das charakteristische Erscheinungsbild der Kulturlandschaft – aufrechtzuerhalten, sind sowohl im Verdichtungsraum als auch im ländlichen Raum genügend große unbesiedelte Freiräume vorzuhalten.“

Eigentlich sollte man nun meinen, dass diese Ziele angesichts des sich nahezu überall abzeichnenden Bevölkerungsrückgangs künftig leichter erreichbar seien. Der Entwurf des Raumordnungsplans für die Region Trier macht hierzu auch für den Bereich „Wohnbauflächenentwicklung“ entsprechende Vorgaben: Auf Grundlage der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts (sogenannte „mittlere Variante“) wird für die Wohnbauentwicklung der Stadt Trier ein Bedarf von 4,7 Wohneinheiten pro 1.000 Einwoh-

ner und Jahr bestimmt. Die bis zum Jahr 2020 benötigten rund 4.000 Wohneinheiten würden etwa 100 Hektar in Anspruch nehmen, die allerdings fast zur Gänze durch das bestehende Außen- und Innenpotenzial an Wohnbaufläche abgedeckt werden könnten. Mit anderen Worten: Würde die Prognose der „mittleren Variante“ – ein Rückgang der Trierer Einwohnerzahl auf 96.000 – eintreten, könnte die Stadt Trier völlig auf die Neuausweisung von Baugebieten verzichten!

Mit den vorliegenden Entwürfen der Stadt zum Flächennutzungsplan 2025 wird stattdessen eine Baugebietsausweisung „auf Vorrat“ betrieben. Anders als das LEP IV und der Entwurf des Raumordnungsplans legt die Stadt eine Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung zugrunde, die bis zum Jahr 2025 von einer leicht anwachsenden Bevölkerungsentwicklung auf 108.740 Einwohner ausgeht. Diese Zahl entspricht – nach Aussage des städtischen Fachbeitrags zum Thema – „viel mehr den Einschätzungen und Zielsetzungen der Stadt Trier (Hervorhebung durch den Autor) – und mündet in eine Bedarfsprognose von 118,2 Hektar (netto) für neue Wohnbauflächen.

Die dargestellten widersprüchlichen Prognosen legen den Verdacht

sehr nahe, dass sie im Sinne ihrer Adepten sehr willkürlich ausfallen. Die Kernfrage ist also weniger die nach der geschätzten als vielmehr die nach der gewünschten Entwicklung der Bevölkerungszahl Triers im Jahr 2025. Mit anderen Worten: Welcher Stellenwert soll dem dringend erforderlichen Schutz von Freiraum gegenüber dem Anspruch auf Ausweitung von Wohn- und Gewerbeflächen in unserer Stadt zukommen? Welchen Stellenwert haben der Schutz von knappen Ressourcen an Grünflächen, Naherholungsraum, gesundem Kleinklima, Lebensqualität generell gegenüber der Schaffung neuen Siedlungsraums mit seinen Folgerscheinungen in Form zusätzlicher Bodenversiegelung, wachsender Verkehrsbelastung, nicht überschaubarer öffentlicher Kosten für neue Infrastrukturen ...

Diese Diskussion ist nicht beendet, ja sie ist noch gar nicht erst wirklich eröffnet worden und wird und muss das Verfahren der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans 2025 unbedingt begleiten!

**Ewald Adams**

Fraktionssprecher Bündnis 90/  
Die Grünen in der Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Region Trier

Was wäre, wenn wir keine neuen Wohn- und Gewerbeflächen in Trier ausweisen? Geht unsere Stadt dann kaputt? Was die Frage nach der Notwendigkeit der Neuausweisungen betrifft, gehen die Meinungen in der Grünen Stadtratsfraktion auseinander.

Einig sind wir uns bei der Bewertung der einzelnen Flächen. Daher hatten wir auch in der Stadtrats-sitzung im September zum vorgelegten Fachbeitrag „Neue Siedlungsflächen“ Änderungsanträge gestellt. Wie in der Presse zu lesen war, teilten Linke, FWG und FDP teils unsere Auffassung. SPD und CDU waren sich jedoch sehr einig darin, unseren Vorschlägen nicht zu folgen:

- Riveris-Siedlung: Wir wollen sie, dem Wunsch der Bewohnerinnen und Bewohner entsprechend, erhalten und daher kein Gewerbegebiet dort.
- Zewen: Hier geht es um vier Flächen. Zwei sind nicht besonders kritisch, eine aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und hohen Qualität der Böden sehr kritisch, eine wäre bei verändertem Zuschnitt denkbar.
- Kockelsberg: Ein klares Nein zu Gewerbegebieten, die keinen Bezug zur eigentlichen Stadt haben. Anstatt dort zu bauen, sollte an der interkommunalen Zusammenarbeit gearbeitet und erst mal unkritische leerstehende Gewerbegebiete im Moseltal gefüllt werden. Hier gehen die Meinungen in unserer Stadtratsfraktion auseinander.
- Brubacher Hof: Eine Naherholungsfläche, im Kaltluftentstehungsgebiet, direkt am FFH-Gebiet. Falls ein verkleinerter Zuschnitt die Probleme lösen könnte, würden wir die Fläche nochmals diskutieren.
- Zentenbüsch: Eine Fläche oberhalb von Ruwer. Aus ökologischen/klimatischen Gründen bedenklich, zudem sagt selbst die Stadtverwaltung, eine Erschließung mit Öffentlichem Nahverkehr (ÖPNV) sei nicht zu leisten. Wir wollen keine neuen Flächen mehr, die dann wie der Petrisberg als ÖPNV-Wüsten enden (30-Minuten-Takt auf den Petrisberg ist Wüste!).
- Handwerkerpark: Der Ortsbeirat Feyen-Weismark schlägt die Umwidmung in ein Wohngebiet vor. Wir sollten die Gelegenheit nutzen, diese Fläche im neuen F-Plan als Fläche für Naherholung und Ausgleichsmaßnahmen zu definieren und die bestehenden Beschlüsse zum B-Plan aufheben.

• Herresthal: ein weiterer Vorschlag aus dem Ortsbeirat. Ein Gewerbegebiet als Argument für die Dringlichkeit des Moselaufstiegs? Nicht mit uns.

Den Vorwurf, wir würden es uns ja einfach machen, Nein zu sagen, wohl wissentlich, dass unser Nein keine Auswirkungen haben wird, lassen wir nicht gelten. Was würde passieren, wenn wir Nein sagen und wenn sich die anderen Fraktionen uns anschließen würden? Verlieren wir Gewerbesteuer und Grundsteuereinnahmen? Nein, wir würden den Status Quo halten. Wandern alle Triererinnen und Trierer ab? Warum sollten sie? Wir würden den Status Quo halten.

Und was spricht dagegen, den Status Quo zu halten? Die Einnahmesituation der Stadt Trier. Wir haben zu wenige Einnahmen, um auch nur unsere Pflichtaufgaben erfüllen zu können. Was die Befürworterinnen und Befürworter neuer Flächenausweisungen nicht beachten: Jedes neue Baugebiet generiert nicht nur Einnahmen, sondern auch Kosten. Sehr empfehlenswert dazu die Studie „Neue Baugebiete: Gewinn oder Verlust für die Gemeindekasse?“ in der Edition Difu von Michael Reidenbach u.a. Für Trier wurden solche Berechnungen nie durchgeführt. Aber zeigen uns nicht die bestehenden Gebiete, dass wir es

noch nicht einmal schaffen, Mittel der Straßenunterhaltung in dem Maße in den Haushalt einzustellen, wie es aufgrund der ständig wachsenden Länge des Straßennetzes erforderlich sein müsste?

Oft wird mit Sozialem Wohnungsbau argumentiert: Wir bräuchten mehr Flächen, damit er in Trier möglich wird. Damit unser Mietpreisniveau insgesamt sinkt. Ich halte diese Prognose für unrealistisch. Auch der Petrisberg hat nicht dazu geführt, dass Wohnraum in Trier günstiger geworden ist. Die Luxemburg-Pendler können sich hohe Wohnraumkosten leisten, und die Haus- und Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer wissen dies nur zu gut und reizen den Mietspiegel daher auch in schlechteren Wohnlagen aus. Wenn wir Sozialen Wohnraum schaffen wollen, brauchen wir dafür ein klares Votum der Politik und entsprechendes Handeln in der Verwaltung, keine zusätzlichen Flächen. Das Burgunderviertel hätte sich prima angeboten. Aber mit einer Bauderzentin, die aufschreit, wenn man das Wort „sozial“ nur in den Mund nimmt, wird es natürlich auch nie Gespräche mit entsprechenden Investoren geben.

**Anja Reinermann-Matatko**

Mitglied der Grünen Stadtratsfraktion in Trier

## SCHWERPUNKT\_Wohnen

### Potenziale der energetischen Stadtsanierung in Trier

Beim Thema Energiewende dreht sich der derzeit alles um die Strompreise, die aufgrund der Erhöhungen der EEG-Umlage, den Netzentgelten und weiteren Faktoren drastisch gestiegen sind. Die von einigen als zu viel empfundene Förderung der Photovoltaik, die Verschandelung der Landschaft durch Windräder, der Bau neuer Stromtrassen oder der Anbau von Energiepflanzen in Monokulturen werden als Argumente gegen die Energiewende benutzt, die doch eigentlich viel mehr umfasst als nur die Erzeugung und Verteilung von elektrischer Energie. Strom macht nur ein Viertel unseres Energieverbrauchs aus, den überwiegenden Teil (etwa die Hälfte) benötigen wir zum Heizen, ein weiteres Viertel fließt in den Verkehr.

Natürlich wird sich die Anhebung der EEG-Umlage, die überwiegend die privaten Haushalte (und die kleinen und mittleren Unternehmen) bezahlen müssen, schmerzhaft auf das Budget des Einzelnen auswirken, der Anstieg der Preise für Heizöl, Gas und Kraftstoffe wird – so scheint es – als unvermeidlich angesehen. Paradoxerweise lassen sich jedoch gerade bei den Gebäuden viele Einsparungen erzielen, die – das sei hier nicht verschwiegen – allerdings zumindest mittelfristigere Betrachtungsweisen erfordern.



Bei der energetischen Optimierung von Gebäuden oder Gebäudesanierung gibt es mehrere Herangehensweisen, die auch alle in der Region Trier praktiziert werden. Je nach Investitionsbereitschaft oder Wirtschaftlichkeit fließen in die energetische Sanierung zwischen wenigen Hundert bis hin zu 80.000 Euro.

Die Energieagentur verfolgt in Ihrer Arbeit die sogenannte 3-E-Strategie, die besagt, zuerst den Energiebedarf zu minimieren, die dann noch benötigte Energie aus regenerativen Quellen bereitzustellen und die Energie dabei möglichst effizient zu nutzen.

Prinzipiell scheint diese Strategie einleuchtend, sie kann jedoch bei der energetischen Gebäudesanierung schnell an Grenzen stoßen.

## SCHWERPUNKT\_Wohnen

# Potenziale der energetischen Stadtsanierung in Trier



Foto:  
Gina Sanders | Fotolia

Eine Komplettsanierung mag sicherlich bei vielen Gebäuden ökologisch sinnvoll sein, wirtschaftlich ist sie jedoch nicht unbedingt. Eine gewisse Wirtschaftlichkeit ist jedoch oft nötig, um Gebäudebesitzerinnen und -besitzer von Optimierungsmaßnahmen zu überzeugen. Daher bieten sich für Hausbesitzer folgende Alternativen zur Komplettsanierung an:

### Geringinvestiver Ansatz

Potenziale für Sofortmaßnahmen am Gebäude wie der Austausch von alten Heizungsumwälzpumpen, (einfache) Verringerung von Wärmebrücken oder Ausbessern von Tür- und Fensterdichtungen

können mithilfe eines Fachmanns (qualifizierter Energieberater) am Gebäude direkt identifiziert werden und teils in Eigenleistung oder am besten durch einen Fachhandwerker umgesetzt werden.

Etwas umfangreichere Maßnahmen wie die Dämmung der obersten Geschosdecke oder Kellerdecke sind dann schon mit etwas mehr Aufwand verbunden, aber immer noch recht kostengünstig zu haben (je nach Gebäude einige Tausend Euro). Diese Maßnahmen werden als Einzelmaßnahmen über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gefördert. Jedoch empfiehlt es sich, auch hier einen Energieberater für eine Schwachstellenanaly-

---

## SCHWERPUNKT\_Wohnen

# Potenziale der energetischen Stadtsanierung in Trier

---

se hinzu zu ziehen, um anhand der Analyseergebnisse die optimalen Entscheidungen zu treffen.

Die Einspareffekte von bis zu zehn Prozent der Energie sowie klimaschädlicher Emissionen können bis zu mehrere Hundert Euro im Jahr ausmachen – bei relativ kurzen Amortisationszeiten.

### Technik-Ansatz

Die hier als Technik-Ansatz bezeichnete Vorgehensweise definiert sich hauptsächlich über einen Austausch der Heizungsanlage gegen eine neuere Technik bei Beibehaltung des Energieträgers, Wechsel des Energieträgers oder Hinzufügen eines weiteren Energieträgers.

Dies kann zum Beispiel der Austausch eines alten Standard-Ölkessels gegen einen neuen Brenntwertkessel sein, der aufgrund seiner neueren Technologie etwa 20 Prozent Einsparung verspricht. Zusätzlich werden oft solarthermische Anlagen auf das Dach montiert oder ein Scheitholzofen angeschafft, die dann für ergänzende kostengünstigere und ökologischere Wärme sorgen. Der Wechsel des kompletten Energieträgers zu regenerativen Quellen wie zum Beispiel Holzpellets wird ebenfalls häufig praktiziert. Gerade in Mehrfamilienhäusern kann auch

ein kleines Blockheizkraftwerk eine interessante Alternative zu einem gewöhnlichen Heizkessel ohne parallele Stromerzeugung sein. Dieser „technische Ansatz“ erfordert bereits Investitionen, die je nach Gebäude schnell bei 10.000 Euro und weit darüber liegen können. Dennoch kann diese Herangehensweise ein gangbarer Weg sein und sollte mindestens mit den oben genannten Sofortmaßnahmen, besser noch mit weiteren geringinvestiven Maßnahmen verbunden werden.

### Ganzheitlicher Ansatz

Höchste Investition – beste Energiebilanz – längste Amortisation – größte Sicherheit für Schadensvermeidung.

Bei der ganzheitlichen energetischen Betrachtung des Gebäudes und dem Erarbeiten abgestimmter Sanierungsvarianten lassen sich die brachliegenden Potenziale am besten freilegen. Ein Energieberater analysiert das Gebäude und entwickelt unter ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten ein Konzept zur energetischen Ertüchtigung. Dabei werden einerseits alle Bauteile einbezogen, über die das Gebäude Energie verliert, andererseits die Art und Weise, wie Wärme erzeugt wird – also die Heizungs-technik und Warmwasserbereitung – berücksichtigt.

Bei der Verbesserung aller Bauteile und einem Austausch der Heizungsanlage können bei einem typischen unsanierten Einfamilienhaus aus den 1960/1970er Jahren bei einer Investition von etwa 80.000 Euro bis zu 80 Prozent Energie eingespart werden. Dies bedeutet auch einen Rückgang der klimaschädlichen Treibhausgase um 80 Prozent. Wurde der Energieträger auf einen regenerativen Brennstoff wie zum Beispiel Holzpellets umgestellt, verbessert sich die CO<sub>2</sub>-Bilanz noch mehr.

Bei entsprechender mittelfristiger Betrachtungsweise lohnt sich eine energetische Komplettsanierung auch wirtschaftlich. Wurden bei oben genanntem Beispiel zuvor etwa 3.000 Liter Heizöl im Jahr benötigt sind dies bei 80 Prozent Einsparung nur noch 600 Liter jährlich. Bei einem derzeitigen Heizölpreis von etwa 0,95 Euro pro Liter sind dies nur noch 570 Euro gegenüber den 2.850 Euro, die sonst für 3.000 Liter zu zahlen wären. Ein Unterschied von immerhin 2.280 Euro im ersten Jahr. Berücksichtigt man die Preissteigerung der letzten zehn Jahre von etwa 0,35 Euro auf 0,95 Euro für den Liter Heizöl – also nahezu eine Verdreifachung – und projiziert dies in die Zukunft, ergibt sich in zehn Jahren ein Preis für Heizöl von etwa 2,60 Euro pro Liter. Das heißt, 3.000 Liter Heiz-

öl, die ich zahlen muss, wenn ich nichts an meinem Gebäude energetisch verbessere, kosten mich dann 7.800 Euro. 600 Liter Heizöl, die das energetisch optimierte Gebäude benötigt, würden allerdings nur mit 1.560 Euro zu Buche schlagen, satte 6.240 Euro weniger als im unsanierten Zustand. Die Schere klafft in den Folgejahren immer weiter auseinander und macht eine frühere Investition von Jahr zu Jahr wirtschaftlicher. Amortisationszeiten von etwa zehn bis 15 Jahren sind daher bei Komplett-sanierungen die Regel.

Wie sehen nun diese Sanierungspotenziale übertragen auf das Gebiet der Stadt Trier aus? Wie viel Energie und Emissionen lassen sich einsparen und wie stellt sich dies ökonomisch dar?

Dazu zunächst ein paar Zahlen:

Im Stadtgebiet stehen etwa 15.000 reine Wohngebäude vom Ein- bis zum Mehrfamilienhaus aus den Baujahren bis 1978. Diese Gebäude kommen für energetische Maßnahmen besonders in Betracht. Unter der Annahme, dass bis zu 25 Prozent dieser Gebäude bereits im Laufe der letzten Jahre energetisch verbessert wurden, verbleiben noch 11.250 Häuser. Diese stellen auch knapp die Hälfte des Gesamtwohnflächenbestands in der Stadt

## SCHWERPUNKT\_Wohnen

### Potenziale der energetischen Stadtsanierung in Trier



Trier dar und verbrauchen pro Jahr etwa 350 Millionen Kilowattstunden (KWh) Energie zum Heizen, insbesondere Gas aber auch Heizöl (entspricht 350.000 MWh oder 35 Millionen Liter Heizöl oder Gas).

Dazu drei potenzielle Szenarien:

A. Würden diese Gebäude alle mittels energetischer Sofortmaßnahmen verbessert werden und dabei Einsparungen von etwa fünf Prozent erzielt, könnten auf einen Schlag 17.550 MWh oder 1,7 Millionen Liter Heizöl oder Kubikmeter Gas eingespart werden.

B. Beim technischen Ansatz, also dem Austausch der Heizanlage und einer damit einhergehenden Einsparung von etwa 20 Prozent ließen sich bei der Bearbeitung dieser Gebäude bereits 70.199 MWh einsparen.

C. Würde es gelingen, die Hausbesitzer zu Komplettsanierungen zu bewegen, würden bei einer Annahme durchschnittlicher Einsparungen von 50 Prozent 175.500 MWh weniger Energie verbraucht werden. Bei einer durchschnittlichen Einsparung von 70 Prozent wären gar 263.250 MWh zu erzielen.

## SCHWERPUNKT\_Wohnen

# Potenziale der energetischen Stadtsanierung in Trier



Foto: Armin Kübelbeck

Dies ist natürlich nicht von heute auf morgen zu erreichen – weder bei der Überzeugung der Hausbesitzer, noch bei der Umsetzung durch die Handwerksbetriebe, die bereits eine sehr hohe Auslastung haben. Bei einer Steigerung der Sanierungsrate von derzeit etwa 0,5 Prozent pro Jahr um zwei Prozent könnten beim Szenario A 351 MWh/a Einsparung erreicht werden. Im Szenario B wären bei einer Steigerung um zwei Prozent 1.400

MWh zu erzielen. Im dritten Szenario C sind es 3.500 MWh bei 50 Prozent und bei 70 Prozent durchschnittlicher Einsparung gar 5.260 MWh.

Die Auswirkungen auf die Emission von Treibhausgasen wären ebenfalls beträchtlich: Im Szenario A könnten bei einer zusätzlichen Einsparung von zwei Prozent der Energie etwa 100 Tonnen CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Jahr vermieden werden, im Szenario B etwa 400, in C 900 bis 1.700 Tonnen jährlich. Dies mag vielleicht im Vergleich zum Gesamtausstoß dieser Gebäude pro Jahr in Höhe von etwa 100 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub> gering erscheinen, erfordert aber riesige Anstrengungen.

Diese ganzen technischen Maßnahmen sind jedoch nur dann effektiv, wenn die Nutzerinnen und Nutzer der Gebäude sich auch in Ihrem Verhalten darauf einstellen. Hier ist eine große Stellschraube, die den Erfolg der Maßnahmen nachhaltig beeinflusst. Zur Verdeutlichung: Es nützt nichts, ein Gebäude aufwändig zu dämmen und anschließend bei Minusgraden mit gekippten Fenstern eine Dauerbelüftung zu realisieren, aus Angst, das Gebäude könnte nicht mehr „atmen“. Neben den Energieverlusten über das gekippte Fenster entsteht die Gefahr von Schäden im Fensterbereich.

## SCHWERPUNKT\_Wohnen

# Potenziale der energetischen Stadtsanierung in Trier

Bei der energetischen Stadtsanierung sollte allerdings nicht nur das einzelne Gebäude betrachtet, sondern gesamtstädtische oder quartiers-/stadtteilbezogene Konzepte entwickelt werden, um Wärmequellen (zum Beispiel Abwärme von Betrieben) und Wärmesenken (Gebäude) miteinander zu verbinden.

### Bauleitplanung

Städte wie Freiburg haben es vorgemacht, Trier hat nun auch die erste Energiesparsiedlung mit dem Baugebiet BU13 umgesetzt.

Bei der Ausweitung neuer Gebiete der Stadtsanierung beziehungsweise Rekultivierung von Brachen oder brachliegenden Kasernen sollte langfristig gedacht werden und die Rahmenbedingungen eindeutig gesetzt werden. Dabei kann man das Argument der zusätzlichen Kosten nicht gelten lassen, immerhin können Bebauungspläne durch die Vorschrift bestimmter Bauweisen auch Mehrkosten verursachen. Im Gegenteil: Steigende Energiekosten lassen energetisch bessere Häuser auf lange Sicht die preiswertere Variante sein. Wer heute nur nach Energieeinsparverordnung baut, baut ein Haus, das morgen schon technisch veraltet ist.

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete bietet sich die Chance, Bauherren auf einen über den gesetzlich geforderten hinausgehenden energetischen Mindeststandard zu verpflichten.



Gastbeitrag von **Achim Hill**

Geschäftsführer der Energieagentur Region Trier GmbH

### Quellen:

Eigene Berechnung nach Gebäudebestand StaLa und Energiekennwerten und Wohnflächendurchschnitten nach IWU Darmstadt Deutsche Gebäudetypologie; Wohnfläche auf LK-Ebene StaLA; Statistische Berichte Juni 2009 Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen 31.12.2008; Wohnfläche VG-Ebene: Statistisches Landesamt

---

## SCHWERPUNKT\_Wohnen

# Ein strategisches Konzept gegen die Wohnungsnot in Trier

---



Mit ihrem Antrag gegen die Wohnungsnot in Trier hatten die GRÜNEN im Dezember den Stadtrat auf ihrer Seite. Zwar gingen nicht alle Fraktionen bei allen Details des Antrags mit, aber die Botschaft an den Stadtvorstand war deutlich: Es reicht nicht, nur mehr Flächen für neue Wohngebiete auszuweisen, wenn die Mehrheit der Bevölkerung die so entstehenden Wohnungen nicht mehr bezahlen kann.

Der so genannte Sickereffekt – günstige Mietwohnungen werden frei, wenn ihre Mietparteien in ein Eigenheim umziehen – funktioniert im angespannten Trierer Wohnungsmarkt kaum, denn in Luxemburg Arbeitende und 22.000 Studierende mit ständigen schnellen Wohnungswechseln geben häufige Gelegenheit, bei jeder Neuvermietung die Miete kräftig anzuheben. Immer mehr Haushalte müssen zwischen 30 und 40 Prozent ihres Einkommens fürs Wohnen ausge-

## SCHWERPUNKT\_Wohnen

# Ein strategisches Konzept gegen die Wohnungsnot in Trier

ben, und dabei sind die ständig ansteigenden Energiekosten, zu Recht zweite Miete genannt, oft noch nicht mal drin.

Wohnungsnot wird ein Thema im Bundestagswahlkampf.

Hartnäckige Proteste in den Metropolen haben das Phänomen Wohnungsnot inzwischen so in die öffentliche Wahrnehmung gepusht, dass aktuell die Bundesländer und sogar Bundesbauminister Ramsauer neue Instrumente und staatliche Fördermittel gegen die Wohnungsnot versprechen.

Diese Mittel, vor allem aber auch gesetzliche Eingriffsmöglichkeiten braucht es dringend, denn die Kommunen allein werden die Marktmechanismen der Wohnungsmärkte nicht außer Kraft setzen können.

Es geht dabei nicht nur um günstige Mieten, sondern auch um das Recht und die Pflicht der Kommunen, denjenigen, denen niemand freiwillig eine Wohnung zur Verfügung stellt, Wohnungen zuzuweisen. Dieses so genannte kommunale Belegungsrecht war bis in die neunziger Jahre in vielen Städten ein erfolgreiches Instrument, das mit der sozialen Wohnungsbauförderung einherging. Wenn Wohnungsbau mit öffentlichen Zinssubventionen verbilligt wurde, dann musste für die so entstandenen Wohnungen

bis zur Rückzahlung dieser Subvention, also für einen Zeitraum von mindestens zwanzig, oft bis zu achtzig Jahren der Kommune die Kontrolle über die Wohnungsbelegung eingeräumt werden.

Denn es gab und gibt sozial stigmatisierte Gruppen, die selbst in Zeiten entspannter Wohnungsmärkte aus eigener Kraft keine Wohnung finden, nicht nur, weil sie diese nicht bezahlen können, sondern weil sie einer diskriminierten Minderheit angehören, sei es aufgrund ihrer ethnischen Herkunft oder großer Kinderzahl, sei es als Gewaltopfer, als psychisch Kranke oder als körperlich Gehandikapte, als Hochverschuldete, als ehemalige Obdachlose oder Haftentlassene. Sie haben erst recht keine Chance, wenn sie bei Wohnungsknappheit mit so genannten soliden solventen Mietpartien konkurrieren müssen.

Die Kommunen sind gesetzlich verpflichtet, Obdachlosigkeit zu vermeiden.

Dies führt nicht selten dazu, dass Kommunen – so auch Trier – neben der Finanzierung von Herbergen für alleinstehende Wohnungslose auch Pensionen und Hotels anmieten müssen, damit alte Menschen und Familien aufgrund einer Wohnungszwangsräumung oder nach einem Hausbrand nicht auf der

Straße stehen. Bisher kam es noch nicht so weit, dass die Stadt Trier zu Semesterbeginn Studienanfänger/innen in Sporthallen unterbringen musste, aber diese Ultima Ratio wurde wiederholt schon ins Auge gefasst.

Derzeit stehen im Wohnungsamt den knapp 500 gemeldeten, dringenden Wohnung suchenden Haushalten gerade mal acht freie städtische Wohnungen gegenüber.

---

**Das Patentrezept gegen eine solch teure und schlechte Versorgung von bedürftigen Wohnungsuchenden ist eine städtische Wohnungsbau-gesellschaft.**

---

Viele Städte können so seit über hundert Jahren durch ihre eigenen preiswerten Mietwohnungsbestände nicht nur Benachteiligte auf dem Wohnungsmarkt versorgen, sondern auch preisdämpfend sowie durch innovative Wohnformen und -dienstleistungen rund ums Wohnen gestaltend auf den örtlichen Wohnungsmarkt einwirken.

Als europaweit bekannte Beispiele sind hier die großen, sich immer

wandelnden Sozialwohnungsbautraditionen und -bestände der Metropolen Wien und Hamburg zu nennen.

Doch auch der Stadtstaat Hamburg ist aktuell in vielen Stadtteilen von Gentrifizierung nicht verschont und hat sich daher 2011 neben einer Mietwohnungsbauförderinitiative eine Reihe von Regeln im Umgang mit Wohnungsbauinvestoren verordnet, die in Rheinland-Pfalz, dem Bundesland mit den zweit meisten Eigenheimen pro Kopf, eher als sozialistisch empfunden würde.

Die rheinland-pfälzische Wohnungsbaufinanzierung fördert bisher vor allem Zersiedlung.

Doch auch Rheinland-Pfalz kommt um ein neues Regelwerk zur Wohnungsbauförderung nicht herum. Die bisherigen Förderprogramme sind in ihren Instrumenten so überholt und untauglich, dass sich damit selbst bei altruistischer Gesinnung von Investoren kaum soziale Mietwohnungen finanzieren lassen. Dies ergab sowohl die Analyse der Förderberatung der Stadt Trier im Wohnungsamt als auch eine Expertise, die die Entwicklungsgesellschaft Petrisberg GmbH (EGP) hatte erstellen lassen. Der Wohnungsexpertenzirkel des Deutschen Städtetages, in dem eine Reihe von erfahrenen Wohnungsamtsleitun-

---

## SCHWERPUNKT\_Wohnen

# Ein strategisches Konzept gegen die Wohnungsnot in Trier

---

gen zusammen arbeitet, hat dies anlässlich seines Ländervergleichs der Förderbestimmungen ebenfalls festgestellt.

Die rheinland-pfälzischen Mittel fließen daher auch fast zur Gänze in die Eigenheimförderung so genannter Schwellenhaushalte, die auf billigen Grund und Boden angewiesen sind, den es bekanntlich nur fern der Städte gibt.

---

**So trägt die Landesregierung dem demographischen Wandel zum Trotz mit ihren Förderprogrammen zur Flächensiedelung aktiv bei und provoziert so genau die Folgeprobleme, vor denen sie selber warnt.**

---

Die Landesregierung will daher ihre Förderprogramme, die bisher vor allem auf Neubau und energetische Sanierung zielen, neu fassen. Dazu gehören auch Überlegungen, wie mit völlig vernachlässigten öffentlichen Wohnungsbeständen umzugehen ist, in denen kaum jemand freiwillig wohnt. Diese so zu sanieren, wie dies der neuen Energieeinsparverordnung entspricht,

würde Mieten zur Folge haben, die die gesetzlich zulässigen Höchstgrenzen der Kosten der Unterkunft für Langzeitarbeitslose oder Wohngeldberechtigte übersteigt. Dies ist ein Zielkonflikt, den es mit neuen Förderinstrumenten zu entscheiden und zu entschärfen gilt, aber mit welchen? Was kann hier Maßstab sein?

Diese Fragestellung verfolgten die Experten Jan Kuhnert, ehemaliger Geschäftsführer der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Hannover und Wolfgang Kiehle, viele Jahre Geschäftsführer des Wohnbundes mit Sitz in Dortmund 2012 im Auftrag der Stadt Trier und des Finanzministeriums Rheinland-Pfalz.

Trier will als Pilotprojekt zur Entwicklung neuer Förderinstrumente des Landes beitragen.

Hierzu untersuchten sie die Bestände der 700 Trierer Wohnungen, die der Stadt direkt gehören und die bisher Teil des Wohnungsamtes sind. Die Gutachter teilten sie in verschiedene Bau- und Nutzungstypen ein, mit dem Ziel, den Modernisierungs- und Sanierungsaufwand so gering zu halten, dass nur mäßige Mieterhöhungen entstehen. Der Erfolg einer solchen Strategie hängt maßgeblich von der Einbeziehung der Bewohnerschaft und Berücksichtigung ihrer Lebensrealität ab.

## SCHWERPUNKT\_Wohnen

# Ein strategisches Konzept gegen die Wohnungsnot in Trier

Ohne die Schaffung von neuen städtischen Sozialarbeitsstellen, die sich schwerpunktmäßig als Gemeinwesenarbeit genau deren Problemen widmen, wird dies allerdings nicht möglich sein.

Für die Ertüchtigung der Wohnungen haben die Gutachter drei verschiedene Qualitäten von Erhalt und Modernisierung vorgeschlagen und die Kosten hierfür sowie die daraus resultierenden Mieten berechnet: ungefähr 35 Millionen Euro verteilt auf sieben Jahre. Sie sind dabei von einer kräftigen Landesförderung ausgegangen und sind, wenn diese nicht reichen sollte, auch vor einem auf die Jahre gestreckten Teilverkauf von Wohnungen nicht zurückgeschreckt, mit dem Ziel, die verbleibenden in einen akzeptablen Stand zu versetzen.

Warum sind die Wohnungen überhaupt so heruntergekommen? Dies ist der Tatsache geschuldet, dass die Stadt zwar die Mieten vereinnahmt hat, aber aufgrund ihrer Verschuldung seit Jahrzehnten nur das Allernotwendigste investierte und oft noch nicht einmal das.

Die Mieten trugen so anstatt zum Erhalt der Mieterhaushalte zur Haushaltskonsolidierung der Stadt Trier bei. Um dies zu ändern, müssen Rücklagen gebildet und auch

strategisch bestimmungsgemäß eingesetzt werden. Dies geht nur, wenn die städtischen Wohnungen in eine neue öffentliche Rechtsform überführt werden, eine Wohnungsbaugesellschaft.

Auch Trier braucht eine 100 Prozent städtische Wohnungsbaugesellschaft!

Reicht da nicht die Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt)? Kann diese nicht die städtischen Wohnungen einfach übernehmen?

In der Tat prägen deren Sozialmietwohnungsbestände der sechziger bis achtziger Jahre einige Trierer Stadtteile: Mariahof, aber auch das Schammatdorf sind hier exemplarisch zu nennen, und vor wenigen Jahren kamen die Ellipsenbauten in Trier-Süd dazu. Doch auch bei der gbt laufen soziale Bindungen der Wohnungsbestände aus, ohne dass diese bei Sanierung verlängert werden oder nennenswerter Ersatz im Neubau dazu kommt.

Obwohl der Oberbürgermeister im Aufsichtsrat der gbt sitzt, hat die Stadt keinerlei Belegungsrechte in gbt-Wohnungen, denn mit deutlicher Mehrheit gehört die Gesellschaft der Provinzial, die als Versicherung das Interesse verfolgen muss, ihren Wohnungsbestand möglichst solide bis lukrativ zu ver-

---

## SCHWERPUNKT\_Wohnen

# Ein strategisches Konzept gegen die Wohnungsnot in Trier

---

mieten und im Sinne der Versicher-  
ten eventuell auch zu verkaufen,  
nämlich dann, wenn die Babyboo-  
mer-Generation altert und ihre pri-  
vate Lebens- oder Rentenversiche-  
rungsleistung auszubezahlen ist.

Mit einem noch geringeren Anteil  
ist die Stadt Trier an der EGP be-  
teiligt, der erfolgreichen Projekt-  
entwicklungsgesellschaft des neu-  
en Stadtteils auf dem Petrisberg,  
die jetzt auch in Feyen Castelnau  
und auf dem Eybl-Bobinetgelände  
überwiegend Eigentumswohnun-  
gen plant.

## Öffentlich-rechtliche Stiftung oder GmbH?

Eine städtische Gesellschaft, die  
sich denjenigen widmet, die sich  
nicht aus eigener Kraft vor Woh-  
nungslosigkeit schützen können,  
muss völlig andere Prioritäten set-  
zen und deshalb allein durch die  
Stadt gesteuert werden. Hierzu  
haben die Gutachter den auf den  
ersten Blick ungewöhnlichen Vor-  
schlag einer öffentlich-rechtlichen  
Stiftung gemacht, den sich die Stif-  
tungsaufsicht der Aufsichts- und  
Dienstleistungsdirection (ADD), die



---

## SCHWERPUNKT\_Wohnen

# Ein strategisches Konzept gegen die Wohnungsnot in Trier

---

dies zu genehmigen hat, durchaus vorstellen kann. Denn Stiftungen halten ewig, wie gerade bis heute bemerkenswerte Wohnstiftungen aus dem Mittelalter oder auch die Trierer Stiftung der Hospitien beweisen, die Napoleon und Hitler überdauerten.

Was aufgrund des Auftrags – dauerhaft Wohnungsnot zu verhindern – und zur Sicherung der von Stadt und Land hierfür investierten Mittel sinnvoll erscheint, nämlich die Widerständigkeit dieser Rechtsform gegen Verkaufsabsichten zukünftiger städtischer Politikergenerationen, macht sie aus der Perspektive der Haushaltsaufsicht der ADD zur eher problematischen Rechtsform. Die Kommunalaufsicht der ADD tendiert von ihrem Auftrag her dazu, den flexiblen Einsatz städtischen Vermögens zu favorisieren, was für sie auch die Möglichkeit des jederzeitigen Verkaufs einer städtischen Gesellschaft beinhaltet.

Als Alternative bietet sich auch die Rechtsform einer öffentlich-rechtlichen GmbH an. Wie auch diese vor einer möglichen Privatisierung durch spätere Politikergenerationen möglichst geschützt werden kann, das prüfen derzeit die Experten Kiehle und Kuhnert im Auftrag der Stadt und des Landes.

Sobald diese Prüfung abgeschlossen ist, müssen sich Stadtvorstand und Stadtrat entscheiden: Wollen sie die Wohnungen weiterhin verfallen lassen mit all den Folgekosten, wenn den Menschen dort bald ein Dach über dem Kopf fehlt, oder nimmt Trier seine Verpflichtung gegenüber den am Markt gescheiterten Wohnungssuchenden ernst und gründet eine neue GmbH oder Stiftung, um dann mit dem Land über Modernisierungs- und Sanierungsmittel zu verhandeln – und endlich mit der baulichen Umsetzung zu beginnen! Vor 2014 wird dies kaum möglich sein.

### Transparenz und städtische Einmischung für preiswerten Wohnungsbau in Trier!

Das sind die Forderungen, die der Stadtrat zu Recht an die Stadtverwaltung richtet. Das Sozialdezernat mit Wohnungsamt, Sozialamt, Jobcenter und Jugendamt hat die Aufgabe, den Bedarf an Wohnungen, die Miethöhe und die gewünschten Wohnformen festzustellen und berät Investoren zu den wohnungsrelevanten Förderprogrammen des Landes, unterstützt insbesondere neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens, hat alltäglich Wohnungsverlust zu verhindern, Obdachlose zu versorgen.

## SCHWERPUNKT\_Wohnen

### Ein strategisches Konzept gegen die Wohnungsnot in Trier

Befriedigen lässt sich der jeweils spezifische Wohnbedarf mit preisgünstigem Mietwohnungsbau nur durch ergänzende entsprechende Strategien bei Bebauungsplan-

Aufstellungen und städtebaulichen Verträgen sowie beim Verkauf städtischer Liegenschaften seitens des Baudezernats.

#### Vorausschauende Wohnungs- und Städtebaupolitik durch

- Erstellung einer Wohnungsmarktanalyse
- konsequentes Flächenmanagement und mehrgeschossigen Mietwohnungsbau ermöglichende Bebauungspläne sowie entsprechende Städtebauliche Verträge
- konsequente Nutzung des Bund-Länder-Förderprogramms „Soziale Stadt“ und anderer Städtebauprogramme zur Unterstützung preisgünstigen Mietwohnungsbaus
- konditionierten Baulandverkauf stadteigener Flächen
- Wohnungsmarktkonferenzen mit potentiellen Investoren sowie der Vertretung der Wohnungssuchenden durch Sozialverbände und Wohnprojekte, Jobcenter, Mieterbund und Verbraucherschutz
- Erwerb von kommunalen Belegrechten
- Verhinderung von Nachbarschaftskonflikten und Räumungsklagen durch präventive Sozialarbeit

Dies sind die Instrumente, mit denen Sozial- und Baudezernat sich gemeinsam in das Wohnungsmarktgeschehen der Stadt einmischen können und müssen.



**Angelika Birk**

Bürgermeisterin der Stadt Trier,  
Dezernentin für Bildung, Jugend,  
Soziales und Sport

**Z**ak – das steht für „zusammen, aktiv und kreativ“. Wer den Namen der Gruppe hört, der versteht „zack“. Und so sind die 20 Frauen und Männer auch: Es haben noch nicht einmal alle Platz genommen beim monatlichen Arbeitstreffen, da wird schon die Tagesordnung verlesen: Rechtsform, Bauvorschriften, Bankkredite – bis Ende 2013 müssen die Grundlagen für das generationenübergreifende Wohnen geklärt sein. Bis dahin läuft die Option für ein Grundstück im Neubaugebiet BU13 in Tarforst. Da bleibt nicht viel Zeit, um lange Interviews zu führen. Brigitte und Jürgen Beling, Helga Bündenbender, Ingrid Erdmann und Andrea Riesbeck geben dem Treverer gemeinsam kurz und bündig Auskunft.

*Es scheint, als seien in Ihrer Gruppe mehr Leute aktiv als Platz im Haus finden werden.*

Die Mitglieder von zak engagieren sich nicht nur für dieses eine Bauprojekt. In Hinblick auf den demographischen Wandel brauchen wir alternative Wohnformen: Damit ältere Menschen nicht vereinsamen oder verarmen und jüngere, die heute oft weit weg von ihren Eltern leben, zum Beispiel Beruf und Familie vereinbaren können. Wenn verschiedene Generationen und Lebensmodelle unter einem Dach vereint sind, können diese sich gegenseitig unterstützen und bereichern. Im Moment besteht unsere Gruppe leider eher aus älteren Menschen. Wir suchen dringend noch junge Familien oder auch Alleinerziehende, auch für unser aktuelles Bauvorhaben.

*Warum ist es so schwer, junge Menschen für Ihr Projekt zu begeistern?*

Zum einen ist unsere Idee vom generationenübergreifenden Wohnen allgemein noch nicht richtig angekommen in Trier. Da sind andere Städte weiter. Zum anderen möchten gerade junge Menschen zunächst einmal auf eigenen Beinen stehen. Wer gerade erst bei den Eltern oder aus der Studenten-WG ausgezogen ist, möchte nicht gleich wieder mit anderen Menschen zusammen wohnen. Daran, dass man später bei der Kinderbetreuung oder im Alter Unterstützung und Austausch gebrauchen könnten, denkt man als junger Mensch nicht unbedingt.

*Inwiefern profitieren Jung und Alt in Ihrem Haus voneinander?*

Einkaufen, Fahrdienste, Reparaturen, Babysitting oder einfach nur ein Gespräch – alle Dinge des täglichen Lebens, für die man alleine nicht immer Zeit und Geld, Lust und Mut hat, lassen sich in einem generati-

onenübergreifenden Wohnprojekt gemeinschaftlich leichter und kostengünstiger bewältigen. Für gemeinsame Aktivitäten stehen unter anderem ein Gemeinschaftsraum, eine Werkstatt und ein großer Garten zur Verfügung. Die Ideen reichen von einem warmen Mittagstisch über Hausaufgabenbetreuung bis hin zu Carsharing und Computerkursen. Gleichzeitig bietet das Haus aber auch mit individuellen Wohneinheiten ausreichend Raum für ein Leben in den eigenen vier Wänden.

*Was halten denn Ihre künftigen Nachbarn von Ihrem Projekt?*

Unsere Angebote sollen nicht nur den Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern zugutekommen. Ein ganz zentraler Ansatz unseres Projektes besteht darin, in das Quartier einzuwirken. Wir möchten in unserem Haus ein Nachbarschaftszentrum aufbauen als Anlaufstelle für den konkreten Bedarfsfall, aber auch als Raum für politische und kulturelle Aktivitäten. Wir haben sogar schon Anfragen und Vorschläge aus dem Viertel bekommen.

*Das klingt danach, als hätte die Stadt nur auf eine Einrichtung wie Ihre gewartet.*

Dafür, dass wir in Trier Pioniere sind in Sachen generationenübergrei-

### **Hintergrund**

## **Wenn alles klappt, ist 2015 Einzug Junge Familien gesucht**

Seit 2007 verfolgen die Mitglieder von zak den Plan, ein Haus zu bauen, in dem mehrere Generationen zusammen leben – individuell und gemeinschaftlich zugleich, ökologisch und barrierefrei. Alle zwei bis vier Wochen treffen sie sich in den Räumen der Lokalen Agenda, um die neuesten Entwicklungen zu besprechen, Aktionen zu planen und Aufgaben zu verteilen. Die meisten von ihnen sind älter als 50 Jahre, nur eine Familie mit kleinen Kindern ist bisher dabei. Neben Fragen der Rechtsform und der Finanzierung des Bauprojekts geht es daher im Moment vor allem darum, weitere Familien von der Idee des generationenübergreifenden Wohnens zu überzeugen. Denn noch nie war die Gruppe so nah daran, ihre Idee in die Tat umsetzen zu können wie jetzt: Seit diesem Sommer ist ein Grundstück im Neubaugebiet BU13 in Tarforst im Gespräch, zur Zeit erwirbt der zak e.V. die Option für ein Jahr auf dieses Grundstück von der Stadtverwaltung. Wenn alles klappt, kann die Gruppe das Grundstück Ende 2013 kaufen, im Sommer 2014 mit dem Bau beginnen und 2015 einziehen.



fendes Wohnen und mit unserem nachhaltigen Konzept ganz stark zur Entlastung des Gemeinwesens beitragen werden, werden wir viel zu wenig unterstützt. So war es zum Beispiel nicht möglich, das Grundstück zu einem vergünstigten Preis zu bekommen. Jetzt, da unser Vorhaben konkret wird, erkennen nicht nur die Bürgerinnen und Bürger, sondern auch Politik und Verwaltung, welchen Nutzen wir dem Viertel und damit letztlich der ganzen Kommune bringen.

*Wird die Stadt in neuen Baugebieten solch ein Wohnprojekt von vornherein mit einplanen?*

Ganz so weit sind wir noch nicht. Aber das Bewusstsein und die Unterstützung uns gegenüber haben deutlich zugenommen. Im Moment stehen wir in engem Kontakt mit

dem Stadtplanungsamt, das uns zum Beispiel hinsichtlich der Bauvorschriften umfassend berät. Die Mitarbeitenden dort hoffen, dass unser Projekt ein Erfolg wird und in anderen Vierteln Nachahmer findet. Das hoffen wir natürlich auch, und dafür werden wir uns auch weiterhin einsetzen.

Das Interview führte Antje Eichler.

**Kontakt**

**Zak e.V. – zusammen  
aktiv kreativ**

AG der Lokalen Agenda Trier e.V.

Jürgen Beling  
Bahnhofstraße 7  
54310 Ralingen  
Tel.: 06585/829  
E-Mail: juergen.beling@web.de  
Internet: www.zak-trier.de

## SCHWERPUNKT\_Wohnen

# Von Wohnungsnot, Schimmelpilzen und Gentrifizierung in Trier

Wie die Schwiegertochter des Vermieters zur Maklerin wurde

In Trier waren zuletzt fast 20.000 Studierende an Fachhochschule und Universität eingeschrieben, rund 4.000 Erstsemester kamen dieses Wintersemester dazu. Für einen Großteil von ihnen bedeutete das über kurz oder lang: Wohnungssuche. Dass sich das in Trier insbesondere für sozial- und finanzschwache Bevölkerungsgruppen schwierig gestaltet, konnte man zuletzt allen regionalen Zeitungen entnehmen. 1.533 Studenten haben Platz in den Wohnheimen des Studierendenwerks Trier. Dessen Geschäftsführer Andreas Wagner stellt fest: „Mittlerweile fehlt es weniger an Wohnraum an sich, sondern viel mehr an bezahlbarem“. Davon bietet das Studierendenwerk im Oktober 2014 mit der Wohnanlage „enercase“ 72 zusätzliche Einheiten an. Außerdem verwaltet das Studierendenwerk eine Wohnungsbörse im Internet, über die 166 Wohnungen bei Privatleuten vermittelt werden konnten.

Auch andersorts wird fleißig gebaut. Das private Wohnheim „The Flag“, dessen Mietniveau bei etwa 350 Euro im Monat, also mehr als 100 Euro (jeweils inklusive Nebenkosten) über dem Wohnheimspreis

des Studierendenwerks liegt, wurde vor zwei Jahren errichtet und bietet 189 Wohneinheiten. Ab Herbst 2013 stehen im benachbarten „The Flag II“ weitere 201 Wohneinheiten zur Verfügung. Durch übereilte Vermietung kam es bereits im vorigen „The Flag“ zu massivem Schimmelbefall, berichten Studierende. Doch auch die Wohnheime des Studierendenwerks mussten ihre Mietkosten in den vergangenen Monaten stufenweise wegen Sanierungsbedarf im Bereich des Brandschutzes erhöhen.

Bezieherinnen und Bezieherin von BAföG stehen 150 Euro Mietpauschale zu. Wer teurer mietet, muss aus eigener Tasche beilegen. Doch auch bei Privatleuten gibt es oft wenig Wohnraum in zumeist schlechtem Zustand für viel Geld. Wer behauptet, Nebenjob und Studium sei immer ohne Probleme vereinbar, der hat nicht auf Bachelor/Master studiert. In unserer Erfahrung ist es machbar, jedoch immer mit einer Vernachlässigung des Studiums verbunden, was zu einer potenziell längeren Studiendauer führt. Wer die Regelstudienzeit überschreitet, ist nicht mehr BAföG-berechtigt.

Man könnte meinen, das Wohnungsangebot werde immer weiter ausgebaut, aber unverhältnismäßig viel stärker steigt jedes Semester die Anzahl der Studierenden durch

## SCHWERPUNKT\_Wohnen

# Von Wohnungsnot, Schimmelpilzen und Gentrifizierung in Trier

G8-Schulen und den Wegfall des Wehr- und Zivildienstes. Die AStA-Couchbörse des Sozialreferats hat sich deshalb schon seit ein paar Jahren als erster Rettungsanker etabliert.

Doch es können auch ganz andere Probleme auftreten, wenn man beispielsweise in einer Wohngemeinschaft wohnt. Jedes Wintersemester beginnt erneut die Suche nach neuen Mitbewohnerinnen und/oder Mitbewohnern, von denen sich einer oder eine dann dem Vermieter präsentieren darf. In dem von uns geschilderten Fall übernahm plötzlich die Schwiegertochter des Vermieters als Maklerin die Auswahl der Bewerberinnen und Bewerber, von denen sie 300 Euro Vermittlungsgebühr verlangte, ohne de facto eine Leistung erbracht zu haben.

Es ist nach unseren Ausführungen offensichtlich: Nicht Wohnungsknappheit ist das eigentliche Problem, sondern Mangel an bezahlbaren, seriösen Wohnmöglichkeiten für Sozialschwache. Eine Universitätsstadt wie Trier, deren Bevölkerung zu einem großen Teil aus Studierenden besteht, kann es sich nicht leisten, eine so große Gruppe weiterhin im Regen stehen zu lassen. Wir wissen um die mangelhafte finanzielle Ausstattung Triers und vieler anderer Kommunen und kreisfreien Städte und fordern deshalb das Land zum Handeln auf! Stellt endlich genug Finanzmittel zur Verfügung, um solche Sozialprojekte finanzieren zu können!

Grüne Jugend Trier-Saarburg



**W**as macht ihr denn anders? Immer wieder wird uns Grünen diese Frage gestellt, und das ist auch gut so. Sie zwingt unsere Landtagsfraktion permanent, über ihr eigenes Selbstverständnis nachzudenken. Wir meinen es ernst, wenn wir Transparenz in der Politik einfordern. „Alternativlos“ – solche Bezeichnungen, uns in eine vorgegebene Linie einzureihen, sehen wir als Ansporn, noch genauer über Alternativen nachzudenken oder solche zu entwickeln. Atomkraft, aber auch der Nürburgring und der Hahn sind Beispiele, die uns Recht geben beziehungsweise geben werden.

Dieser Bericht aus dem Landtag enthält nur eine Auswahl an Themen, die mich in Mainz in den letzten Monaten umgetrieben haben und dies weiter tun werden. Gemeinsam ist ihnen das ur-Grüne Leitmotiv: „Wir haben die Erde von unseren Kindern nur geborgt.“ Dies gilt insbesondere auch beim Thema Atomkraft und den Gefahren, die vom französischen AKW Cattenom ausgehen. Der Ende Oktober veröffentlichte Abschlussbericht der EU-Stresstests lässt keinen anderen Schluss zu, als dass Cattenom durchgefallen ist. Anders lässt es sich leider nicht ausdrücken, wenn das Atomkraftwerk in fünf der insgesamt sieben Stresstestkriterien

versagt hat. Cattenom ist ein Sicherheitsrisiko und bleibt weiterhin Thema auf Landesebene. Erst im letzten Plenum haben wir GRÜNE zusammen mit der SPD einen Antrag zur schnellstmöglichen Abschaltung der Reaktoren in Cattenom eingebracht.

Im gleichen Antrag spricht sich der Landtag auch energisch gegen die geplante Errichtung des Atomendlagers im französischen Bure – 140 Kilometer von unserer Grenze entfernt – aus. Die französische Regierung plant dort das weltweit erste Atommüllendlager für hochradioaktiven Atommüll mit einem Fassungsvermögen von 100.000 Kubikmeter zu errichten. Bisher geschieht dies ohne Beteiligung der Anrainer – das geplante Endlager berührt aber auch die Sicherheitsinteressen der Bürgerinnen und Bürger in Rheinland-Pfalz.

Daher setze ich mich dafür ein, dass die Behörden in Frankreich die Bedenken der Anrainer-Länder ernst nehmen. Es gibt bereits wissenschaftliche Untersuchungen, die Bure als Standort für ein Endlager als nicht geeignet halten – insbesondere die Tatsache, dass sich bei Versuchsbohrungen Risse bildeten und sich die Bohrlöcher unter dem Druck der Erdmassen verformten, lassen Zweifel an der Eignung des Standorts Bure aufkommen. Auch

## AUS DEM LANDTAG\_

### Grün macht den Unterschied

würden diese Verformungen der Bohrlöcher eine Rückholung der radioaktiven Materialien erheblich erschweren – wie kompliziert so etwas sein kann, erleben wir momentan in der Asse. Die französische Regierung muss die Standortbestimmung eines Endlagers zu einer gemeinsamen europäischen Aufgabe machen und die Anrainerländer in das Genehmigungsverfahren einbinden.

Übrigens: Die Sprüche „sachliche Gründe für den Atomausstieg gibt es nicht, nur ideologische“ und „schon immer meinten wir, dass die Atomkraft keine Zukunft hat“ stammen von derselben Partei – ich bin mir sicher Ihr könnt erraten von welcher? Es ist daher nicht verwunderlich, dass die Bundesregierung die Energiewende in Deutschland blockiert. So werden die erfolgreichen Bausteine der Energiewende – wie beispielsweise der Ausbau der Solarstromerzeugung, die Gebäudesanierung und Energieeffizienz – auf Eis gelegt. Die Bundesregierung vollzieht damit die Wende von der Wende. Es ist daher umso wichtiger, dass wir Grüne gegensteuern, dass wir uns für den Ausbau der Erneuerbaren Energien einsetzen und gleichzeitig gegen Atomkraft kämpfen – in Deutschland, Europa und weltweit!

Mein Anliegen und auch das unserer Landtagsfraktion bleibt daher, weiterhin unbequeme Fragen zu stellen und Grüne Antworten und Konzepte zu entwickeln. „Dies ist ein Angriff auf unsere Macht“, sagen die anderen dazu. Womit wieder eine Antwort auf die Eingangsfrage gefunden wäre. Ich nehme meine Aufgabe ernst und kämpfe weiter.



**Stephanie Nabinger, MdL**

Atompolitische Sprecherin der  
Landtagsfraktion  
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

---

## ZUM MITMACHEN\_

### Treffs und Kontakte von Bündnis90/Die Grünen Trier

---

#### **Kommunalpolitischer Arbeitskreis:**

Wann?

montags, meist 14täglich, nach

Einladung per E-mail

Was?

Themenabende und Vorbereitung

der Stadtratssitzungen

Ansprechpartner: Thorsten Kretzer

thorstenkretzer@gmx.net

Tel.: 0651/99189109

#### **Thematische Arbeitskreise:**

Wann?

Nach Absprache und/oder

Einladung per E-mail

Verkehr

Kontakt: Corinna Ruffer

crueffer@gmx.de

Energie

Kontakt: Rainer Landele

r.landele@freenet.de

Tel.: 0651/9914063

Finanzen

Kontakt: Petra Kewes

petrakewes@yahoo.de

Tel.: 0651/4357665

Soziales

Kontakt: Christiane Wendler

wend3201@uni-trier.de

Tel.: 0651/69930024

Kommunikation

Kontakt: Antje Eichler

antje.eichler@gmx.net

Tel.: 0651/4688810

#### **Vorstandssitzungen:**

dienstags, 19.00 Uhr in der

Geschäftsstelle, Am Palastgarten 6

In der Regel offen für Mitglieder

und Interessierte

Organisatorisches, Personalfragen,

Veranstaltungsplanung, Themendis-

kussion u.v.a.m.

#### **Mitdiskutieren im Forum:**

[www.gruene-trier.org](http://www.gruene-trier.org)

#### **Kontaktvermittlung zu den thematischen Arbeitskreisen und zum Vorstand, Mitgliedschaftsangelegenheiten:**

Bündnis 90/Die Grünen, Geschäfts-

stelle, Am Palastgarten 6, 54290

Trier

[info@gruene-trier.de](mailto:info@gruene-trier.de), 0651/48707,

Mobil 0151/57694893

Ansprechpartner: Ewald Adams

#### **Kontaktvermittlung zur Stadtratsfraktion:**

Bündnis 90/Die Grünen, Fraktions-

büro Rathaus (Gebäude III, Zimmer

14), Augustinerhof, 54290 Trier

[gruene.im.rat@trier.de](mailto:gruene.im.rat@trier.de),

Tel.: 0651/48834

Ansprechpartnerin: Uschi Britz

#### **Grüne Jugend Trier-Saarburg:**

Sprecherteam: Sarah Jakobs, Peter

Hoffmann

[trier-saarburg@gruene-jugend.de](mailto:trier-saarburg@gruene-jugend.de)

[www.facebook.com/gjtriersaarburg](http://www.facebook.com/gjtriersaarburg)

## TERMINE

### **Freitag, 10. Mai 2013:**

Veranstaltung Atomausstieg  
Mit MdB Sylvia Kotting-Uhl  
(Zeit und Ort bitte anfragen unter  
Tel.: 0651-48707)

### **Samstag, 8. Juni 2013, 17.00 Uhr:**

Mitgliederversammlung zum Mit-  
gliederentscheid über die grünen  
Schwerpunktprojekte für Regie-  
rung und Bundestag  
Trier, Warsberger Hof (Terrasse/  
Bankettsaal), Dietrichstr. 42

### **Samstag, 15. Juni 2013:**

Grüner Stand auf dem CSD-  
Straßenfest zum Christopher-  
Street-Day

### **Samstag, 29. Juni 2013, 16.00 Uhr:**

Sommerfest von Bündnis 90/Die  
Grünen Trier  
Trier-Mariahof, Kleingartenanlage

### **Samstag, 3. August 2013,**

#### **ab 14.00 Uhr:**

„Klebeparty“ auf dem Trierer  
Viehmarkt

### **Sonntag, 22. September 2013:**

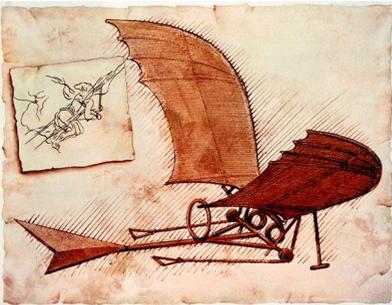
Wahl zum 18. Deutschen  
Bundestag  
in jedem Wahllokal

## KONTAKTE

### **Die Abgeordneten aus der Region:**

Stephanie Nabinger  
Mitglied des Landtags  
Büro: Graf-Siegfried-Str. 39,  
54439 Saarburg, 06581/9962590,  
wk.stephanie.nabinger@gmx.de  
Mitarbeiterin: Tina Schwenk  
Homepage:  
www.stephanie-nabinger.de

Jutta Blatzheim-Roegler  
Mitglied des Landtags  
Büro: Am Heiligenrech 9  
54470 Bernkastel-Kues  
06531/915409,  
Mitarbeiterin: Catrin Müller  
info@blatzheim-roegler.de  
Homepage:  
www.blatzheim-roegler.de



Die meisten lieferbaren  
Buchtitel kann ich Ihnen  
binnen 24 Stunden zu  
Hause vorbei bringen. Oder  
Sie holen sie zu meinen  
Geschäftszeiten an der  
Trierer Fachhochschule,  
Schneidershof (Mensa) ab:

Mo-Fr 11:00-14:00 Uhr

## **FH-Buchhandlung Ewald Adams**

an der Fachhochschule Trier

**Buch-Bestellservice**  
**Lieferung frei Haus**  
**ab 40 Euro Bestellwert**

0651-8103-489 d

0651-99469797 p

[fh-buchhandlung@ewald-adams.de](mailto:fh-buchhandlung@ewald-adams.de)

[www.ewald-adams.de/fh.htm](http://www.ewald-adams.de/fh.htm)

# IMPRESSUM

## **Bündnis 90/Die Grünen**

**Stadtverband Trier**

Am Palastgarten 6

54290 Trier

Tel.: 0651/48707

Fax: 0651/76790

info@gruene-trier.de

www.gruene-trier.de

[www.facebook.com/GrueneKVTriert](https://www.facebook.com/GrueneKVTriert)

## **Öffnungszeiten der Geschäftsstelle:**

Montag bis Freitag

16.00 bis 18.00 Uhr

## **Bankverbindung:**

Konto 880 666

Sparkasse Trier

BLZ 585 501 30

## **Redaktion, Layout + Gestaltung:**

Ewald Adams

Antje Eichler

Anne Heuer

Sarah Jakobs

Rainer Landele

Herbert Sandkühler

