

## Bündnis 90/Die Grünen

---

### **Bebauung 24-Morgenäcker: Geht so bezahlbares Wohnen?**

Von Volker Stelzer

In den Diskussionen der letzten Monate hatten alle Parteien und die Stadtverwaltung die Dringlichkeit der Schaffung von Wohnraum für Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen hervorgehoben. Meist wurde dies im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung eines Teils des Lachwaldes thematisiert. Bei den aktuell in der Aufstellung und der Beratung stehenden Bebauungsplanungen scheint dieses Argument – nach meiner Beobachtung – allerdings in den Hintergrund zu treten.

So wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans „24-Morgenäcker“ ein Großteil der Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser geplant. Dies bedeutet, dass relativ wenig Wohnungen pro Fläche gebaut und damit nur eine relativ geringe Anzahl an Personen mit Wohnraum versorgt werden können. Wenn in diesem Areal Geschosswohnungsbau realisiert werden würde, könnte die Anzahl der Wohnungen erheblich erhöht werden. Zur Umsetzung

dieser Ziele müsste eine dichtere Bebauung zwingend vorgegeben werden. Die Gesamtsituation des Plangebietes ist dafür äußerst günstig, da es sich an keine andere Wohnbebauung direkt anschließt. Stattdessen ist sie von der Straßenbahn, einer Schule, einer Sportanlage und von freiem Feld umgeben. Sie muss sich demnach nicht an der Bebauungsdichte von vorhandener nachbarschaftlicher Wohnbebauung orientieren. Darüber hinaus ist eines der nächstgelegenen Wohngebäude ein Hochhaus. Ich plädiere dafür, dass mindestens 50 % in 5-geschossiger Bauweise realisiert werden und für die restlichen 50 % eine etwa zweieinhalb bis dreigeschossige Bebauung vorgeschrieben wird. Ein- und Doppelhäuser sollten ganz gestrichen werden. Durch die höhere Wohndichte ließe sich der Spielraum erhöhen, Wohnen für Menschen mit geringerem Einkommen zu realisieren. Auch würde so mit gut kalkulierbarer Sicherheit besser bezahlbarer Wohnraum geschaffen, als es die Ausweisung von Flächen verspricht, die evtl. aus naturschutzfachlicher Sicht gar nicht dazu geeignet sind oder durch Bürgerentscheid oder Gerichtsverfahren eventuell verhindert werden, wie dies beim Lachwald der Fall ist.

Wenn ich die Planungen richtig verstehe, soll das Gebiet ohne soziale Vorgaben, wie sie z.B. am Neisegelände oder am Lachwald geplant sind, geplant und vergeben werden. Neben der oben beschriebenen Erhöhung der Geschossflächen und Grundflächenzahlen könnte hierzu auch der Kauf der gesamten Fläche durch die Stadt und die Entwicklung in Eigenregie z.B. durch eine Wohnungsbaugesellschaft erfolgen. Die Ausgestaltung, den Zuschnitt und die Preisgestaltung für die Wohneinheiten hätte die Gemeinde so in eigener Hand und könnte sie auf Menschen mit geringem Einkommen zuschneiden. Hierdurch könnten z.B. die Gebäude in einem sehr hohen Dämmstandard errichtet und die umfassende Nutzung von Solarenergie, z.B. als Mieterstrommodelle, angelegt werden, wodurch die Nebenkosten oder „zweite Miete“ sich deutlich verringern würde. Im Endeffekt geht es bei bezahlbarem Wohnen ja nicht nur um die Belastung durch Investitionskosten, sondern um die zukünftigen Gesamtkosten. Dies wird sehr häufig übersehen, rächt sich aber in späteren Jahren. Spielraum für niedrigere Miet- oder Kaufpreise würde die Ausnutzung der Landesmittel im Rahmen des Programms „Wohnungsbau BW 2017“ mit 180,7 Mio € für Mietwohnungsbauförderung und 62,4 Mio. € für die Förderung selbst genutzten Wohnraums ergeben. Auch würden dadurch, dass die Stadt nicht die gleichen Renditeerwartungen wie der freie Markt hat, Spielräume dafür geschaffen, dass Mieten oder Kaufpreise günstiger angeboten werden. Die Kreditaufnahme für den Erwerb der Grundstücke und das Im-Eigentum-der-Stadt-Belassen der Immobilien wäre haushaltstechnisch kaum problematisch, da den Krediten ein realer Wert im Vermögenshaushalt gegenübersteht; über Verwaltungs- und Vermögenshaushalt zusammen gesehen also keine Verschuldung entsteht. Außerdem handelt es sich dabei um „rentierliche Schulden“, da sie ja über die Zeit durch entstehende Einnahmen „automatisch“ getilgt werden können.

Als nicht optimale, aber weitere Möglichkeit sehe ich den Ankauf der Fläche und die spätere Veräußerung derselben an, wobei feste Vorgaben an die Investoren – ähnlich denen des Neisegeländes – gemacht werden sollten. Bei der Entscheidung für diese Lösung, sollte m.E. die Sozialbindung auf 30 Jahre erfolgen und der Grund und Boden nicht verkauft, sondern in Erbpacht auf z.B. 99 Jahre vergeben werden. So bliebe eine spekulative Erhöhung von Mieten auf lange Zeit ausgeschlossen und der Grund langfristig in Gemeindehand. Hierdurch würde der Gemeinde die Möglichkeit belassen, zukünftig auf heute noch nicht bekannte Entwicklungen reagieren zu können.