

# Baulandpolitik, Quote, Konzeptvergabe

HEILBRONN *Expertenrunde bei Lokaler Agenda diskutiert Maßnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum*

Von unserer Redakteurin  
Bärbel Kistner

Mit einer Expertenrunde wollte die Lokale Agenda am Tag vor der Gemeinderatssitzung mit Lösungsvorschlägen und Erfahrungen aus Baden-Württemberg zur Debatte beitragen. Rolf Gassmann, Vorsitzender des Mietervereins Baden-Württemberg, hatte sich gut über Heilbronn informiert und kommt im Heinrich-Fries-Haus zum Schluss, dass der momentane Zuwachs an Wohnungen in der Stadt den Bedarf nicht decken kann. Wie überall sei auch der Markt in Heilbronn aus den Fugen geraten – mit einem Plus von 23 Prozent bei Neuvermietungen in nur wenigen Jahren. Gassmann gehört zu den Verfechtern einer allgemeinen Quote für geförderten Wohnraum: „Bauträger brauchen verbindliche Standards und nicht nur Absichtserklärungen.“

**Stadt Ulm** Der Mietervereins-Chef verweist auf die Stadt München, die seit 20 Jahren erfolgreich mit einer 30-Prozent-Quote operiere. 12.000 geförderte Wohnungen seien seither entstanden. Ulm und Ludwigsburg arbeiten nach dem Prinzip, nur dann Baurecht zu schaffen, wenn alle Grundstücke der Stadt gehören. Auch die Konzeptvergabe beim Verkauf städtischer Grundstücke hält Gassmann für ein probates Mittel, um Einfluss zu nehmen auf das, was gebaut wird. Beim Modellquartier im Neckarbogen hat Heilbronn so

verfahren und die Grundstücke nach dem Konzept und nicht nach Höchstpreis verkauft.

Dass geförderter Wohnraum nicht hässlich sein muss, davon ist Carmen Mundorff, Sprecherin der Architektenkammer Baden-Württemberg, überzeugt. Auch für Mundorff ist Ulm „Paradiesstadt“ in Sachen Wohnungsbau. Durch die Baulandpolitik könne Ulm Einfluss auf Investoren nehmen und bei stadteigenen Grundstücken Quoten für geförderten Wohnraum durchsetzen. Die Architektin verweist auf die steigende Zahl von Haushalten mit Alleinstehenden im Land: 2005 waren es 37,6 Prozent, inzwischen ist die Zahl der Haushalte mit nur einer Person auf rund 43 Prozent geklettert. Kluge Grundrisse seien im Neubau gefragt, die auch für kleine Wohnungen funktionieren.

**Höher und dichter** Auch diese Zahl lässt aufhorchen. 3,63 Millionen Menschen haben in Baden-Württemberg Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Höher und dichter zu bauen, sieht Mundorff als Aufgabe der Zukunft und rechnet vor: 8.000 benötigte Wohneinheiten verbrauchen in verdichteter Bauweise 628 Hektar Fläche, für Einfamilienhäuser wären 4.190 Hektar nötig, das entspräche der Fläche der Stadt Ludwigsburg.

Susanne Bay, Grünen-Stadträtin und als Landtagsabgeordnete wohnungsbaupolitische Sprecherin ihrer Fraktion, ist sich sicher, dass die in den baulandpolitischen Beschlüs-



Die Stadtsiedlung baut auch im Neckarbogen geförderte Mietwohnungen wie beim Holzhochhaus Skaio. Dort ist es die Hälfte der 60 Wohnungen. Foto: Kaden+Lager/The Third

sen für Heilbronn angestrebten fünf Prozent gefördertem Wohnraum nicht ausreichen werden. Deshalb könne es auch nicht alleine die Stadtsiedlung richten, entsprechenden Wohnraum für Menschen mit kleinem Geldbeutel zu bauen.

**Durchmischung** Dies von privaten Investoren zu fordern, sei nicht unversämmt, sondern legitim: „Die Bauträger verlassen sich auf die Infrastruktur.“ Wer diese bereitstelle, etwa Verkäuferinnen oder Arzthelferinnen, müsste sich die Stadt zum Wohnen auch noch leisten können. Die Grünen fordern deshalb eine verbindliche Quote bei Baugrundstücken ab 3.000 Quadratmetern. Auch sollte es künftig keine reinen Einfamilien-Haus-Gebiete mehr geben, sondern von Anfang an eine Durchmischung mit Geschosswohnungsbau geplant werden.

Die 60 Millionen Euro Fördergelder, die im Land nicht abgerufen wurden, sollen auf das neue Förderprogramm übertragen werden. Eine wichtige Neuerung: Bis 2016 gab es nur in Ballungsräumen Zuschüsse. Jetzt können auch kleinere Kommunen zum Zuge kommen und mit Unterstützung geförderte Wohnungen bauen. „Das nimmt den Druck von den Städten“, ist Bay sich sicher. Mit dem Antrag auf eine verbindliche Sozialquote für Heilbronn wolle man niemandem etwas wegnehmen. „Wir ringen vielmehr um die beste Lösung.“ Von Heilbronn als Regionshauptstadt müssten entscheidende Signale ausgehen.