"Wir brauchen erheblich mehr günstige Quadratmeter"

Christoph Nestor vom Mieterverein über Wohnungspolitik – "Ökologische Bedenken auf den Prüfstand"

Von Sebastian Riemer

Christoph Nestor ist Experte für Wohnungspolitik und kämpft seit Jahrzehnten für bezahlbaren Wohnraum. Der Leiter des Mietervereins – seit 26 Jahren – war zudem von 1987 bis 1997 Stadtrat der Grün-Alternativen Liste. Im RNZ-Gespräch fordert der 63-Jährige, in der ganzen Stadt nach Flächen für neue Wohnungen zu suchen – und mahnt den Gemeinderat zu Wachsamkeit bei der Umsetzung des Konzepts für Mark Twain Village.

IM GESPRÄCH

> Herr Nestor, Gedankenexperiment: Sie sind Oberbürgermeister und haben eine Gemeinderatsmehrheit hinter sich. Was würden Sie in Sachen Wohnungspolitik ietzt tun?

Unser real existierender Oberbürgermeister und eine breite Mehrheit im Rat sind ja durchaus auf dem richtigen Weg. Das Tempo dürfen sie noch erhöhen. In diesem Jahr wird hoffentlich das neue Handlungskonzept Wohnen beschlossen. Und das wohnungspolitische Konzept für Mark Twain Village (MTV) ist dabei richtungsweisend. Und für seine Umsetzung braucht die Stadt dann aber auch mehr Fachpersonal.

> Aber die Wohnungen auf den Konversionsflächen reichen doch bei Weitem nicht aus – wie die Wohnraumbedarfsanalyse gezeigt hat.

Deshalb muss das Handlungskonzept deutlich über die Konversionsflächen hinausgehen. Es muss unbedingt nach weiteren großen und kleinen Flächen gesucht werden für neue Wohnungen. Wir brauchen erheblich mehr Wohnquadratmeterund zwar preisgünstige.

> Wo sehen Sie da Potenzial?

Die Stadt wird ihre Flächennutzungspläne noch einmal aus der Schublade holen müssen – und mit den Umlandgemeinden über Wohnungsfragen reden. Auch ökologische Bedenken müssen noch einmal auf den Prüfstand. Eine echte Nachhaltigkeit hat das Soziale und das Ökologische

gleichwertig dabei. Einen Masterplan "CO₂-frei bis 2050" haben wir. Ein Masterplan, dasses bis dahin keine Armut mehr in der Stadt geben soll, fehlt.

> Nennen Sie doch mal konkrete Standorte für neue Wohnbebauung.

Die an die Patton Barracks südlich angrenzende Flächen am Kirchheimer Weg. Und beim Patrick Henry Village kann man die Bebauung noch nach Westen hin ausdehnen.

> Zurück zum Masterplan Südstadt, dem wohnungspolitischen Konzept für MTV. Kann dieses ...

(unterbricht) Der Plan ist gut. Aber jetzt geht es in die Umsetzung. Im Bebauungsplan sind Baulinien zurückgesetzt worden – um Bäume zu erhalten. Dabei sind aber Wohnquadratmeter weggefallen. Ich rate dem Gemeinderat, beim Satzungsbeschluss genau hinzuschauen. Die Stadträte müssen die verlorenen Quadratmeter zurückholen – etwa, indem an einigen Stellen ein Geschoss draufgesetzt wird. Es kann nicht sein, dass wir gute Masterpläne machen und sie dann nicht ganz umsetzen.

> Die weniger dichte und niedrigere Bebauung ist ein Ergebnis der Bürgerbeteiligung. So gesehen: Die Heidelberger scheinen eine luftigere Bebauung günstigem Wohnraum vorzuziehen.

Was meinen Sie mit "die Heidelberger"?

> In diesem Fall jene, die das Angebot der Beteiligung wahrgenommen und sich bei Bürgerforen eingebracht haben.

Sie sprechen also von einigen – relativ gesehen – wenigen Heidelbergern. Ich glaube aber, dass eine große Mehrheit in der Bevölkerung das so sieht: Selbstverständlich kann man da an einigen Stellen noch ein oder zwei Geschosse draufsetzen.

> Die waren aber nicht bei den Foren. Liegt der Fehler dann nicht im Design der Bürgerbeteiligung?

Nein. Die Diskussion wird ja auch nicht stadtweit geführt. Wenn man aber für den sozialen Aspekt der Nachhaltigkeit nicht kämpft, hat man wohnungspolitisch keinen Erfolg.

gleichwertig dabei. Einen Masterplan ${}_{,,}$ Sie das Konzept für MTV aus Ihrer Sicht ${}_{,,}$ CO $_{2}$ -frei bis 2050" haben wir. Ein Masauf andere Flächen übertragbar?

Unbedingt, dahinter dürfen wir nicht mehr zurückfallen. Ein großartiger Gemeinderatsbeschluss wäre, von jedem Entwickler künftig zu verlangen, mindestens 50 Prozent preisgünstiges Wohnen anzubieten. Freiburg hat das gemacht. So ein Beschluss würde endlich auch all die in die Pflicht nehmen, die sich seit Jahrzehnten eine goldene Nase beim Bauen verdienen.

> Die Pläne für das Hospital sprechen eine andere Sprache als jene für MTV.

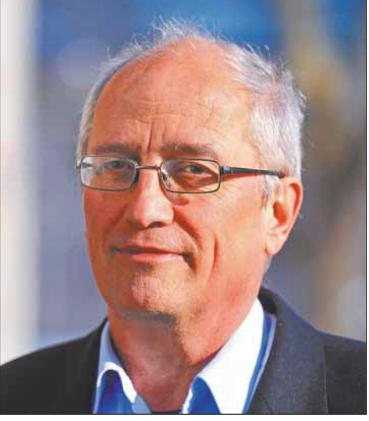
Beim Hospital gibt es ein hübsches Wettbewerbsergebnis. Aber wir brauchen jetzt eine grundsätzliche Diskussion, die manche zu beenden versuchen, bevor sie begonnen hat. Ich sage: Machen wir dort ein gemischtes Konzept analog zu MTV – und mindestens 30 Prozent mehr Wohnquadratmeter als bisher geplant. Wer behauptet, das sei dort nicht durchzusetzen, muss zeigen, ob und wie er das mit allen Rohrbachern und auch dem Rest der Stadt diskutiert hat. Diese breite Diskussion hat es noch nicht gegeben.

> Und Patrick Henry Village?

Diese größte, spannendste Fläche wird sicher die Krönung der Konversion. Sie liegt regional gesehen zentral. Ich bin sicher, dass die umliegenden Gemeinden eine Einladung, dort gemeinsam Wohnungspolitik zu planen und umzusetzen, sofort annehmen werden.

Mit den Flüchtlingen kommen weitere Menschen in die Stadt, die günstigen Wohnraum suchen. Verschärft das die Situation auf dem Wohnungsmarkt?

Sollen wir sagen: "Liebe Flüchtlinge, bleibt zu Hause, wir haben selbst genug Bedürftige?" Und das in einer wohlhabenden Stadt in einem wohlhabenden Stadt in einem wohlhabenden Staat auf einem wohlhabenden Kontinent? Da lachen ja die Hühner. Wir brauchen schon länger mehr preisgünstigen Wohnraum und dafür müssen wir jetzt viel tun. Da ist es völlig irrelevant, ob die Wohnungssuchenden seit 20 Jahren oder seit zwei Monaten hier sind.



"Nach über 25 Jahren neoliberaler Wohnungspolitik müssen wir den Schwenk zurück ins Soziale jetzt einfach machen", meint Christoph Nestor im RNZ-Gespräch. Foto: Peter Dorn

> Die SPD fordert ein Zweckentfremdungsverbot für Wohnraum. Hilft das?

Das ist ein kleiner, auch symbolischer Mosaikstein der neuen Wohnungspolitik. Er mahnt zu Recht, dass Einzelne, die einen Reibach machen, der Gemeinschaft schaden.

> Ihr Fazit: Ist Heidelberg auf einem guten Weg?

Verglichen mit den vergangenen Jahrzehnten: Ja! Aber man sollte nun nicht glauben, schon fertig zu sein. Ich würde das Selbstlob noch um zehn Jahre verschieben. Nach über 25 Jahren neoliberaler Wohnungspolitik müssen wir den Schwenk zurück ins Soziale jetzt einfach machen. Und das können wir auch: Wir haben die Steuergelder, die politischen Mittel, die Mehrheiten und einen OB, der "Wohnen für alle" als Motto für das Jahr 2016 ausgerufen hat. Ich bin optimistisch.

HINTERGRUND

> Das wohnungspolitische Konzept im Rahmen des Masterplans Südstadt sieht vor. dass 70 Prozent der Wohnungen in Mark Twain Village für preiswertes Wohnen genutzt werden. Dabei sollen 40 Prozent zur Miete mit Quadratmeterpreisen zwischen 5,50 und acht Euro angeboten werden. Weitere 30 Prozent sind als Eigentumswohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen geplant. Umgesetzt wird das Konzept von der "MTV Bauen & Wohnen GmbH", die von zwei Baugenossenschaften, der städtischen Wohnungsgesellschaft GGH, der Heidelberger Volksbank und der Volksbank Kurpfalz gegründet wurde. Insgesamt sollen auf dem Gelände rund 1300 Wohnungen entstehen.