

STADTREDAKTION HEIDELBERG

So erreichen Sie uns:

Tel.: 0 62 21 - 519 56 00
Fax: 0 62 21 - 519 956 00

E-Mail: stadtrredaktion@rnz.de

KOMMENTAR

Überfällig

Sebastian Riemer über das Handlungsprogramm Wohnen

Wenig Handlung, wenig Programm: Auf den ersten Blick wirkt das „Handlungsprogramm Wohnen“ wie ein grober Entwurf. Statt des alten Baulandmanagements soll es nun also ein Baulandprogramm geben. Der vorgegebene Anteil preisgebundener Wohnungen aber wird nicht erhöht. Da drängt sich der Verdacht auf, dass hier lediglich alter Wein in neue Schläuche gefüllt wird.

Wer jedoch genauer hinschaut, erkennt, dass die Stadt mit diesem Papier Neuland betritt. Ein Heidelberger Tabu wird gebrochen. Denn die Botschaft dieser 40 Seiten ist: Die Stadt wird ihre wohnungspolitischen Ziele nicht erreichen, wenn sie nur auf Innenentwicklung setzt. Wer will, dass Heidelberg nicht zu einem Gutverdiener-Ghetto verkommt, muss auch dort Bauland ausweisen, wo bisher noch Äcker und Wiesen sind. Damit kann nun endlich eine breite Debatte angestoßen werden, die längst überfällig ist. Versiegelung, Dichte, Urbanität: Was viele Heidelberger fürchten wie der Teufel das Weihwasser, ist eine sozialpolitische Notwendigkeit.

Anfangen kann man mit Patrick Henry Village. Das Gelände selbst hat knapp 100 Hektar. Aber drum herum, da ist noch viel mehr Platz.

Fertiggestellte Wohnungen in Heidelberg 2000 bis 2015



Mit der Entwicklung der Bahnstadt machte die Statistik der fertiggestellten Wohnungen (Abrisse nicht eingerechnet) ab 2012 einen Sprung nach oben: Um die 900 Einheiten kamen seither pro Jahr neu auf den Markt, doch 2015 knickte die Kurve wieder leicht ab. Grafik: Peh & Schefcik

Neubauboom flacht ab

Netto 673 neue Wohnungen

hö. Der Neubauboom in Heidelberg flacht ab: Nach jeweils über 900 Wohnungen 2013 und 2014 wurden im letzten Jahr nur noch 718 fertiggestellt – netto, also abzüglich der 45 Abrisse, sind es 673. Dennoch liegt man damit deutlich über der Zielvorgabe des städtischen Wohnungsentwicklungsprogramms von 500 neuen Einheiten pro Jahr.

Mit Abstand am meisten wird in der Bahnstadt gebaut: 431 Wohnungen, davon 334 für Studenten. 2014 wurden hier noch 503 Einheiten fertig (davon 349 für Studenten). In fast allen Stadtteilen brach die Neubaufähigkeit ein: In Kirchheim sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen innerhalb eines Jahres von 87 auf 26, in der Weststadt von 81 auf 47, in Ziegelhausen von 36 auf 21 und – ganz dramatisch – in Wieblingen von 50 auf 2. Aufsteiger ist Rohrbach mit 78 neuen Einheiten (2014: 52), allein 75 entstanden in Rohrbach-West auf dem ehemaligen Rewe-Areal. Auch im größten Stadtteil Handschusheim kam wieder mehr auf den Markt (37 Wohnungen nach 27 in 2014). In den anderen acht Heidelberger Stadtteilen wurden nur sechs Wohnungen fertig. In Schlierbach, der Altstadt, dem Boxberg und dem Emmertsgrund gab es keine Neubauten.

Noch stärker als im letzten Jahr dominieren mit 58 Prozent die sogenannten Mikro-Appartements, also Ein- und Zweizimmerwohnungen (2014: 40 Prozent); drei und vier Räume machten 24 Prozent aller neuen Wohnungen aus, nur 18 Prozent hatten fünf Räume und mehr.

So soll die Wohnungsnot bekämpft werden

Stadt legt Handlungsprogramm vor – Anstoß für eine Diskussion über neue Siedlungsflächen – Tausende Wohnungen fehlen

Von Sebastian Riemer

Heidelberg braucht viel mehr Wohnraum – und zwar bezahlbaren. Weil das nicht nur jedes Kind weiß, sondern auch der Gemeinderat, beauftragte er die Verwaltung im März 2015, ein „Handlungsprogramm Wohnen“ zu erstellen. Das ist jetzt fertig und soll heute (17 Uhr, Rathaus, Neuer Sitzungssaal) vom Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss beschlossen werden – gemeinsam mit einem Wirtschaftsentwicklungskonzept. Eine Übersicht über das 40-seitige Handlungsprogramm.

Der Status quo

Das Statistische Landesamt geht davon aus, dass die Stadt in den nächsten zehn Jahren um bis zu 16 000 Einwohner wachsen wird. Um den Bedarf zu decken, müssen laut Wohnraumbedarfsanalyse bis zum Jahr 2030 in Heidelberg 11 400 neue Wohnungen entstehen, wofür rund 240 Hektar Platz benötigt werden – zweieinhalb mal mehr Fläche, als es in Patrick Henry Village (PHV) gibt. In der Analyse aus dem Jahr 2013 wird in der Bahnstadt mit 3000 neuen Wohnungen, auf den Konversionsflächen mit 2200 Wohnungen gerechnet – bliebe eine Lücke von 6200. Insgesamt braucht Heidelberg also pro Jahr 800 neue Wohnungen. In der vergangenen Dekade entstanden im Schnitt nur 450 jährlich. Zudem müssen die Wohnungen bezahlbar sein. Denn: „Die Zahl mietspreis- oder belegungsgebundener Wohnungen hat sich seit 2005 nahezu halbiert“, heißt es in dem Papier. Der Nachholbedarf ist enorm. Bis 2020 brauche Heidelberg jedes Jahr 400 neue preisgebundene Wohnungen, um „den

Zugang aller Bevölkerungsgruppen zum Wohnungsmarkt zu sichern“.

Wo noch gebaut werden kann

Das Handlungsprogramm führt auf, wo es laut aktuellem Flächennutzungsplan möglich ist, noch Wohnungen zu bauen.

> **Konversionsflächen:** In Patrick Henry Village, Mark Twain Village (MTV), auf dem Hospital-Gelände und in den Campbell Barracks sieht das Papier ein Potenzial von 3160 bis 4440 Wohnungen. Die 1200 Wohnungen in MTV, von denen 840 einer Bindung unterliegen, sind mit dem Masterplan Südstadt bereits beschlossen. Auf dem Hospital-Areal in Rohrbach sind 550 Wohnungen geplant. Von den 170 bis 200 Wohnungen, die in den Campbell Barracks unterkommen sollen, werden rund 40 preisgebunden sein. In PHV sind laut der vorbereitenden Flächennutzungsplanung je 40 Hektar für Wohnen und Gewerbe vorgesehen. Damit könnten dort je nach Dichte 1240 bis 2490 Wohnungen entstehen.

> **Bahnstadt:** Zusätzlich zu den 3000 geplanten Wohnungen in der Bahnstadt könnten auf den Baufeldern B1/B2 mindestens 300 weitere entstehen. Dafür soll nun ein wohnungspolitisches Konzept erarbeitet werden.

> **Andere Stadtteile:** Eine Potenzialanalyse ergab, dass es über das gesamte Stadtgebiet verteilt noch 41,8 Hektar Flächen gibt, die ganz oder zum Teil für Wohnbebauung vorgesehen sind. Das reicht für 1460 bis 1840 Wohnungen. Das mit 19,5 Hektar größte Areal befindet sich am Harbigweg zwischen den Patton Barracks und dem Stadtteil Kirchheim. Bis 2018 könnte Baurecht bestehen, um dort zwischen 850

und 1060 Wohnungen zu bauen. Im Bereich der südlichen Eppelheimer Straße könnten ab 2020 – nach Fertigstellung der Bahnstadt – 330 Wohnungen entstehen. Eine Erweiterung von Patrick Henry Village um sieben Hektar, die planungsrechtlich noch auf die Nutzung durch das US-Militär zurückgeht, böte Platz für 110 bis 230 Wohnungen.

> **Fazit:** In der Summe könnten also zwischen 2550 und 4200 Wohnungen entstehen, die in der Wohnraumbedarfsanalyse noch nicht berücksichtigt werden. Somit würde der Mangel im Jahr 2030 im Idealfall auf 2000 Wohnungen sinken.

Das Handlungsprogramm

„Das Handlungsprogramm Wohnen ist eine strategische Klammer für unsere Wohnungspolitik“, sagt Joachim Hahn, der Leiter des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik. Damit behandle die Stadt ihre Liegenschaftspolitik künftig vollkommen anders, „nämlich als strategische, kommunale Aufgabe“.

> **Das Baulandprogramm** ist der Kern des Papiers. Dieses neue strategische Instrument soll dafür sorgen, dass jederzeit genügend Flächen zur Verfügung stehen, um die benötigten Wohnungen bauen zu können. Dazu soll ein „Potenzialflächenkatalog“ mit einer Übersicht aller Bauflächen erstellt werden. „Eine erste Analyse hat gezeigt, dass die verfügbaren Flächen für eine zukunftsfähige Entwicklung bei Weitem nicht ausreichen“, so Hahn. „Deshalb müssen wir über zusätzliche Siedlungsflächen diskutieren.“ In der Vorlage, über welche die Stadträte heute abstimmen, wird daher die Verwaltung auch be-

auftragt. „Vorschläge für die angesichts der Einwohner- und Wirtschaftsentwicklung erforderliche Siedlungsflächenenerweiterung zu machen“.

> **Bisherige Werkzeuge:** Das Papier listet, ohne sonderlich konkret zu werden, alle möglichen Werkzeuge auf, wie die Stadt ihre wohnungspolitischen Ziele erreichen kann. Im Vordergrund steht dabei die engere Verzahnung dieser „liegenschaftspolitischen, planerischen und wohnungspolitischen Instrumente“. Zudem soll an einzelnen Stellschrauben gedreht werden. Allerdings: „Anders als in vergleichbaren Städten soll der wohnungspolitisch vorgegebene Anteil bezahlbarer, gebundener Wohnungen von 20 Prozent nicht erhöht werden.“ Hahn dazu: „Das würde zu einer falschen Konzentration führen. Wir wollen auch weiterhin eine Mischung.“ Stattdessen soll der Geltungsbereich für gebundene Wohnungen erweitert und die Preisbindung von zehn auf bis zu 25 Jahre verlängert werden können. Zudem galt der 20-Prozent-Bindungsanteil im Rahmen des „Baulandmanagements“ bislang nur, wenn die Stadt einem Investor Baurecht schaffen musste. Künftig soll das per Selbstverpflichtung des Investors auch gelten, wenn die Stadt den Grund „nur“ verkauft.

> **Förderung:** Die Förderung von Schwellenbaustellen soll ausgebaut werden. Dazu soll die städtische Wohnungsbaugesellschaft GGH prüfen, ob „ein zusätzliches Kontingent freiwillig gebundener Mietwohnungen im mittleren Preissegment“ eingerichtet werden kann. Für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums will die Stadt der GGH künftig „bevorzugt“ Grundstücke bereitstellen.

„OB muss diese Debatte anführen“

Christoph Nestor über das neue Handlungsprogramm Wohnen

rie. Christoph Nestor kämpft seit Jahrzehnten für bezahlbaren Wohnraum in Heidelberg. Im RNZ-Gespräch lobt der Leiter des Mietervereins die Intention des Handlungsprogramms, fordert aber konkretere Ziele und Schritte zur Umsetzung.

> Herr Nestor, ist das Handlungsprogramm Wohnen ein großer Wurf?

Dieser erste Entwurf macht bereits deutlich, dass in dieser Stadt nicht nur die eine Chance auf dem Wohnungsmarkt haben sollen, die überdurchschnittlich verdienen. Er kann Grundlage sein für eine wirkungsvolle Wohnungsbauoffensive – deren strategische Ziele aber noch klarer und genauer formuliert werden müssen. Zentraler Gedanke ist, die angestrebte soziale Mischung im wohnungspolitischen Konzept von Mark Twain Village bei allen kommenden Wohnbauprojekten zu erreichen. Es gibt bundesweit viele gemeinnützige Bauträger, die nicht auf unnötig hohe Renditen aus sind. Man muss sie nur fragen, ob sie mithelfen.



Christoph Nestor, F. Dorn

> Was halten Sie von dem vorgeschlagenen Baulandprogramm?

Das kann ein wichtiges Steuerungsinstrument werden – wenn es wesentlich aktiver gehandhabt wird als das alte Baulandmanagement.

> Das Papier bleibt an vielen Stellen vage. Was sollte jetzt konkret passieren?

Das Handlungsprogramm ist natürlich Anstoß für eine Debatte über Flächen und Urbanität – auch im Umland. Der Oberbürgermeister, der mit der Wohnungspolitik einen guten Start in seine zweite Amtszeit hingelegt hat, sollte diese Debatte anführen.

> Mehr Dichte und Wohnungsbau auf bisher unberührten Flächen – wollen das die Heidelberger überhaupt?

Die meisten Bürger wollen vor allem einen dem realen Bedarf an „Wohnen für alle“ entsprechende offensive Wohnungspolitik. Ich hoffe ab nächstem Jahr auf eine Serie an stadtweiten Infoveranstaltungen, in der die Stadt über ihre neue Wohnungsbauoffensive informiert und alle Bürger stadtweit mitnimmt. Tausende Wohnungen in einem sozial ausgewogenen Verhältnis zu schaffen, das könnte Oberbürgermeister Würzners erfolgreichstes Großprojekt werden.