

GR-Sitzung, Dienstag 27. Juli 2016-07-27

TO 3, 4, 5, entsprechend Drucksachen 139, 198, 171

DRS 139: Handlungsprogramm „Wohnen in Heilbronn“

Der Mensch hat drei elementare Grundbedürfnisse und zwar in der Reihenfolge: Wasser, Nahrung und ein Dach über dem Kopf.

Eine Stadt hat als Pflichtaufgabe die Wasserversorgung zu gewährleisten.

Für die Nahrungsbereitstellung und bei der Wohnraumbeschaffung gilt dies nicht absolut.

Bei der Wohnraumbeschaffung muss sich eine Kommune dennoch um ihre Bürger kümmern und sie muss Missstände versuchen zu beseitigen.

Es ist gut, dass die Stadt vor hat eine Arbeitsgruppe, einen Krisenstab einzurichten um ein Handlungsprogramm „Wohnen in Heilbronn“ aufzustellen.

Ob man dazu aber den Begriff „task force“ benutzen muss, sei dahingestellt. Vielleicht entspricht dieser militärische Begriff aber doch eher dem jetzigen Zustand unserer Weltgesellschaft auf allen Ebenen.

Bei der umfangreichen Drucksache muss man unbedingt darauf hinweisen, dass das vorgelegte Zahlenmaterial für die Jahre bis 2030 nur Rechenergebnisse sind die auf demographische und gesellschaftspolitische Annahmen und in der Flüchtlingsfrage sogar auf weltpolitische Entwicklungen beruhen.

In der Drucksache werden zwei Szenarien betrachtet welche eine untere und eine obere Prognose angeben.

Wird Heilbronn bis 2030 auf 130 000 oder sogar auf 132 000 Einwohner anwachsen und wird Heilbronn dann 2700 Haushalte oder sogar 4000 Haushalte mehr aufweisen als heute?

Wie verändert sich die Personen-Haushaltsgröße?

Bleibt es bei einem Durchschnittswert von rund 2 Personen pro Haushalt oder schlagen Haushalte von Flüchtlingen mit 3, 4 oder mehr Kindern stärker zu Buche?

Wie werden sich die Flüchtlingszahlen überhaupt entwickeln.

Fachleute sagen, südlich der Sahara warten über 1, 5 Millionen Menschen um durch die Wüste ans Mittelmeer und dann nach Europa zu gelangen.

Wie geht es mit der Entwicklung der 1 und 2 Personen-Haushalte wirklich weiter? Diese machen inzwischen über 74 % aller Haushalte in Heilbronn aus.

Und das wirkt sich direkt auf die Zahl und die Größe, also besonders auch auf den Flächenbedarf zukünftiger Wohnungen aus.

Auf alle Fälle besteht ein großer Handlungsdruck, in kurzer Zeit, mehr Wohnraum zu schaffen wobei auch private Investoren sowie genossenschaftliche Wohnungsunternehmen massiv in die Pflicht genommen werden müssen. Aber wie?

Die Verwaltung führt aus, dass ein Bedarf von mindestens 500 neuen Wohnungen pro Jahr besteht und erfüllt werden muss. Bauflächen seien dafür im Stadtgebiet vorhanden (S.19), theoretisch für sogar 7200 Wohneinheiten. Eine Teilentwicklung dafür könnte bis 2030 erfolgen.

Für preisgünstigen Wohnraum für alle Transfergeldempfänger hat sich allerdings eine Kommune besonders zu kümmern. Die Verwaltung kommt dabei zu dem erstaunlichen Ergebnis, dass den potentiellen rund 14 100 Mietern im preisgünstigen Marktsegment ca. 16 200 Wohnungen zur Verfügung stehen. Die Vertreter des Mieterbundes sehen dies wohl etwas anders, sind sie doch an der Basis tätig.

Auch für die Aussage der Verwaltung in der Drucksache: (Zitat, S. 23) *„Zudem bewohnt ein nicht quantifizierbarer Anteil von mittleren und höheren Einkommensbezieheren auch „preiswerten“ Wohnraum, obwohl diese sich auch „teureren“ Wohnraum leisten könnten“* weiß die Verwaltung keine Antwort zur Abhilfe. Kann da nicht etwas unternommen werden?

Für die Stadt bleibt die Daueraufgabe: Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen muss nicht nur gesichert sondern erhöht werden. Also muss die Stadt nach gesetzlichen Möglichkeiten suchen dies zu erreichen. Das Baugesetzbuch gibt da wenig her. Daraus kann eigentlich nur die Möglichkeit, aber keine Verpflichtung abgeleitet werden.

Nur auf dem Wege städtebaulicher Verträge kann man verbindlich festsetzen, dass auf den ausgewiesenen Flächen nur geförderter Wohnraum errichtet werden darf.

Doch auch hier gilt: Eine pauschale „Belegung“ von Baugebieten mit Sozialwohnungen ohne eine umfassende konzeptionelle Grundlage ist nicht möglich. Eine Einschränkung der Nutzung bedeutet eventuell nämlich Entschädigungsansprüche und darf nicht nach „Beliebigkeit“ erfolgen. Es muss eine konzeptionelle Grundlage erstellt werden, z. B. die bevölkerungspolitische Ausgewogenheit in einem Wohngebiet. Also Hürden über Hürden.

Es gibt aber doch ein politisches Handwerkszeug das in einigen Großstädten schon länger praktiziert wird, z.B. in München seit 1994, in Stuttgart seit 2011. Es ist die Herbeiführung eines „Baulandpolitischen Grundsatzbeschlusses“. Dort kann die Aufteilung z.B. einer Fördersumme zwischen den einzelnen Arten: preiswertem Wohneigentum/Mietwohnungen für mittleres Einkommen/sozialer Mietwohnungsbau, festgelegt werden. Dieser führt zu einer Abschöpfung des Wertzuwachses beim Investor bei dem eventuell nur noch 1/3 des Wertzuwachses als Investitionsanreiz verbleibt.

Die Freien Wähler unterstützen alle Versuche die in diese Richtung eines „Baulandpolitischen Grundsatzbeschlusses“ gehen.

Für Heilbronn fordern die Freien Wähler:

1. Erstellung eines baulandpolitischen Entwicklungsmodells, wie auch im Antrag der SPD beschrieben
2. Wir unterstützen die Schaffung von 2 vollzeitäquivalenten Aushilfsstellen
3. Wir unterstützen die Vergabe der Erstellung von Bebauungsplänen nach Außen, mit dem Ziel pro Jahr 22 Bebauungspläne zur Rechtskraft zu bringen.

Die Freien Wähler unterstützen den Antrag der Grünenfraktion, konkret im Antrag der Verwaltung, unter Punkt 5, den Satz zu streichen: *Auf die separate Einführung einer generellen Quote wird verzichtet.* Dieser Satz ist nicht notwendig. Er wäre eine Vorab-Entscheidung. Diese Möglichkeit enthält schon der vorangehende Satz des Punktes 5: (Zitat) *Dieser (noch aufzustellend) Vorschlag wird auch Vorschläge für die Einführung einer Quote für förderfähige Wohnungen enthalten.* Wir wollen den Vorschlag der Verwaltung abwarten.

Die Freien Wähler unterstützen den Antrag der SDP, wie erwähnt, insbesondere den Punkt 2:
Herbeiführung eines „Baulandpolitischen Grundsatzbeschluss“

Der Punkt 1 des SPD Antrags kann unserer Ansicht nach mit dem Punkt 1 des Grünen-Antrages, da vom Inhalt her gleich lautend, zusammengelegt werden. Auch dies findet unsere Zustimmung.

DRKS 198: Mietspiegel

Es ist eine gute und geübte Tradition den Verbrauchern eine Hilfe zur Ermittlung durchschnittlicher Mietpreise in Heilbronn an die Hand zu geben. Diese Orientierungshilfe sollte und muss regelmäßig aktualisiert werden. Die Freien Wähler nehmen den neuen Mietspiegel zur Kenntnis, die letzte Fortschreibung war 2014 erfolgt.

Man kann festhalten, dass z.B. gegenüber dem Vergleichsjahr 2008 die Werte für den Quadratmeter Wohnfläche für die verschieden großen und verschieden alten Mietobjekte um rund 15 % gestiegen sind, ein Trend den man kaum beeinflussen kann.

DRKS 171 Richtlinien Wohnraumförderprogramm

Die Freien Wähler begrüßen die Anhebung der Einkommenshöhe für den Erwerb von städtischen Grundstücken für die Errichtung von Wohnungen. Auch die Neuschaffung von zwei gestaffelten Einkommensgruppen wird die Schaffung von Wohneigentum erleichtern, der Anreiz wird größer.

Bis zu den Haushaltsplanberatungen für den Doppelhaushalt 2017/2018 muss die Verwaltung dem Gemeinderat mitteilen welche Mittel dafür einzustellen sind und

ob die eingestellte Summe von 150 000 € bis zum Jahresende 2016 für die städtische Wohneigentumsförderung ausreichend war.