

Wege zu mehr Wohnungen gesucht

Kommunalwahl 2019: Stadt setzt auf private Investoren und Projekt mit der Kreisbaugruppe

Zwar ist die Lage in Metropolen wie München oder der Landeshauptstadt sehr viel drastischer, allerdings hilft das denjenigen, die aktuell in der Region Stuttgart eine Bleibe suchen, nicht viel. Auch in Murrhardt ist es für Menschen mit einem überschaubaren Einkommen und Familien schwer geworden, eine Wohnung zu finden.

VON CHRISTINE SCHICK

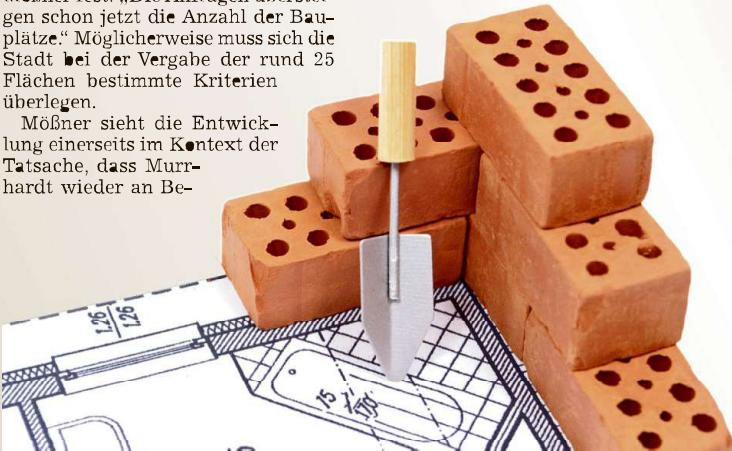
MURRHARDT. Die Stadtverwaltung Murrhardt merkt das allein daran, dass sie seit rund zwei Jahren verstärkt Anrufe von Wohnungssuchenden erhält. Sie erkundigen sich, ob es noch städtische Mietwohnungen gibt, aber auch ganz allgemein, ob die Verwaltung einen Tipp für sie hat. Vor Jahren, als es Murrhardt finanziell nicht so gut ging, entschloss man sich, eine ganze Reihe städtischer Immobilien zu verkaufen. Insofern hat die Stadt hier keinen Spielraum mehr. Auch bei den Bauplätzen sieht es nicht viel besser aus. Murrhardt verfügt aktuell noch über zwei Grundstücke in der Raidthalde, die sie an Häuslebauer verkaufen kann. Zwar ist sie an der Planung des Baugebiets Siegelsberg-Ost dran und möchte 2020 mit der Umsetzung beginnen, allerdings stellt Bürgermeister Armin Mößner fest: „Die Anfragen übersteigen schon jetzt die Anzahl der Bauplätze.“ Möglicherweise muss sich die Stadt bei der Vergabe der rund 25 Flächen bestimmte Kriterien überlegen.

Mößner sieht die Entwicklung einerseits im Kontext der Tatsache, dass Murrhardt wieder an Be-

wohnern zugelegt hat, andererseits auch im gestiegenen Bedarf an Wohnraum pro Person. Unter dem Stichwort Wohnraumoffensive möchten Gemeinderat und Verwaltung den Wohnungsbau forcieren. Man setzt auf private Investoren und plant ein Projekt mit der Kreisbaugruppe. Dabei handelt es sich nach dem früheren Klinikareal in Backnang um das zweite Vorhaben der Kreisbaugruppe im Altkreis Backnang. Zurzeit arbeitet sie gemeinsam mit der Stadtverwaltung an der Entwurfsplanung und Konzeption. „Es sollen in etwa 40 Wohnungen entstehen“, sagt Mößner. Als Standort ist die Siebenkniestraße angedacht, wo die Stadt über eigene Flächen verfügt.

Kreisbau-Projekt: Wohnungen auf mehrere Gebäude verteilt

Auf Anfrage bei der Kreisbaugruppe, was man zum Stand sagen kann, lässt sie wissen: „Die Wohnungen sind auf mehrere Gebäude verteilt.“ Dabei seien mehrere Einheiten als bezahlbarer Wohnraum und darüber hinaus auch Eigentumswohnungen geplant. Stellt sich die Frage, wie bezahlbarer Wohnraum definiert ist und wo die Grenze zum sozialen Wohnungsbau verläuft. Die Verantwortlichen der Kreisbaugruppe räumen ein, dass dies natürlich auch subjektiv geprägt ist. „Man spricht im Regelfall von bezahlbarem Wohnraum, wenn die Wohnkosten 30 Prozent des Haushaltseinkommens nicht übersteigen.“



Generell sagt sie: „Das Investitionsprogramm für bezahlbaren Wohnraum, das der Kreistag im Dezember 2017 beschlossen hat, nimmt den Wohnraummangel insgesamt in den Blick. Schließlich fehlt es nicht nur bei Familien mit Wohnberechtigungsschein an passendem Wohnraum, sondern allgemein bei den Bürgerinnen und Bürgern des Kreises. Deshalb entstehen im Rahmen des Wohnbauprogramms geförderte Wohnungen (sozialer Wohnungsbau), aber auch reguläre Mietwohnungen.“ Die Kreisbaugruppe möchte ihren Teil dazu beitragen, die Wohnungsnot zu lindern, die zurzeit im Teilort Alm entstehen, und das Gebäude der Volksbank am Ferdinand-Nägele-Platz, dessen obere Stockwerke in Wohnungen umgewandelt werden. Fällt der Startschuss für den Neubau der Erich-Schumm-Stiftung, rückt auch die Umwandlung des Pflegeheimgebäudes Emma in greifbarere Nähe. Es soll um ein Stockwerk reduziert und saniert werden und Wohnungen erhalten. Bei der Sanierung der ehemaligen Gaststätte Hirsch, die ebenso in ein Haus mit Wohnungen umgewandelt werden soll, gab es Änderungsforderungen des Denkmalschutzes, aber laut Mößner hat der Besitzer nun mit der Entkernung begonnen. Offen hingegen ist der Stand auf dem Schattenkellerareal, bei dem es einen stetigen Wechsel bei den Investoren gab. Aktuell sei wieder ein Mehrgeschossbauprojekt im Gespräch, aber es bleibt abzuwarten, ob sich die privaten Parteien einigen.

Wie sieht Mößner die Frage, ob mit Blick auf die finanziell schlechter Gestellten auch eine gewisse Quote an Sozialwohnungen eingefordert werden sollte? Er glaubt, dass eine staatliche Maßnahme wie diese wenig brächte. Was den Markt vor allem entspanne, sei ein deutlicher Zuwachs an Wohnungen. Bedürf-

tige würden entsprechend unterstützt. Was den Mietmarkt angeht, gibt es mittlerweile das Projekt „Türöffner“, bei dem die Caritas, unterstützt von der Stadt, als verlässlicher Mieter, Mittler und Begleiter auftritt.

Flächensparende Lösungen und Nachverdichtung empfohlen

Mit Blick auf weitere Möglichkeiten setzt die Kreisbaugruppe auf Innenentwicklung und Nachverdichtung, sprich darauf, ungenutzte Flächen innerhalb von Stadt und Teilorten zu bebauen. „Darüber hinaus haben sich flächensparende Lösungen bewährt, wie zum Beispiel Wohnen und Kita in einem Gebäude oder das Überbauen von Parkdecks.“ Als Beispiele nennt sie die Gesamtimmobilienkonzeption der Kreisverwaltung am Standort Waiblingen und das geplante Justizzentrum, ebenfalls in Waiblingen. Dabei merkt die Kreisbaugruppe an, dass sie Wert auf möglichst innovative, nachhaltige und zukunftsweisende Lösungen wie Holzmodulbau oder energetisch optimierte Gebäude legt. Was die Stadtverwaltung beim Projekt anbieten kann, ist, den Anschluss ans Nahwärmenetz zu ermöglichen.

Neben dem Wohnen braucht auch das Arbeiten seinen Platz. Wie sieht es aktuell mit der Gewerbeentwicklung in Murrhardt aus? Generell seien die Anfragen gestiegen, sagt Armin Mößner, was er der immer noch guten wirtschaftlichen Lage zuschreibt. Auch deshalb hat sich die Stadt entschlossen, die Untersuchung des ehemaligen Deponieplatzes in der Froschgrube als potenzielle Fläche anzustreben. Auch sei es wichtig, regelmäßige Gespräche mit den örtlichen Betrieben zu führen, um zu wissen, was an Weiterentwicklung angedacht sei und wo die Stadt Tipps zu möglichen Fördermitteln geben könne. Mößner freut sich, dass einzelne Gewerbeimmobilien reaktiviert werden konnten wie in der Weststadt. Auch in Fornsbach habe sich reges Interesse gezeigt, nicht umsonst habe man die Erweiterung von Hauen-Ost in Angriff genommen. Unabhängig von der Fläche ragt das Jahr 2017 bei den Gewerbeanmeldungen heraus – sie lagen bei 127 (Abmeldungen 119). 2018 waren es 106 Anmeldungen (Abmeldungen 151) und 2016 exakt 100 (Abmeldungen 132).

Mehr Ziegelsteine, weniger Bürokratie

Die Wohn- und Lebensqualität der Mitmenschen haben für uns einen hohen Stellenwert. Ausreichender, guter und bezahlbarer Wohnraum ist dafür unerlässlich, denn Wohnen ist Heimat. Die steigende Bevölkerungszahl führt zu wachsendem Wohnungsbedarf, zur Verknappung des Angebots und zu steigenden Mietpreisen.

„Mehr Ziegelsteine, weniger Bürokratie“ – das schafft Wohnungen und trägt zum sozialen Frieden bei, wenn sowohl die Interessen der Mieter an bezahlbarem Wohnraum als auch die Interessen der Vermieter an einer rentablen Vermietung in Einklang gebracht werden können. Die Innenentwicklung vorantreiben durch sinnvolle Nachverdichtung, die sich in die Bebauung einfügt, mit viel Grün und unter Beachtung der notwendigen Verkehrsinfrastruktur; gleichzeitig eine maßvolle Weiterentwicklung betreiben im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans sowie der noch vorhandenen bauleitplanerischen Möglichkeiten, beispielsweise am Siegelsberger Hang.

Im Interesse wohnortnaher Arbeitsplätze und mit Blick auf die notwendigen Gewerbesteuererinnahmen müssen vorhandene Gewerbestandorte und Brachen überplant und neue Standorte, gegebenenfalls interkommunal, geprüft werden.



Mietwohnungsbau verstärken

Die SPD-Fraktion will der Wohnraumknappheit durch den verstärkten Bau von bezahlbaren Mietwohnungen begegnen. Die erforderlichen Mittel dazu sollen mit der Hilfe von der Kreisbau Rems-Murr und weiteren Investoren aufgebracht werden. Die Stadt Murrhardt wollen wir dazu bewegen, die erforderlichen Flächen für den Wohnungsbau und Gewerbebetrieb zur Verfügung zu stellen. Ein wichtiger Aspekt in diesem Zusammenhang angesichts der Tallage ist natürlich der Hochwasserschutz. Hierzu halten wir den Bau des Hochwasserrückhaltebeckens Gaab für unbedingt erforderlich.



Baurechtsamt als Unterstützer

Wir haben in Murrhardt zu wenig bezahlbare Wohnungen. Private Investoren muss man auf der einen Seite begleiten, gleichzeitig sollte auch über mögliche Projekte mit der Kreisbau nachgedacht werden. Beim Neubau von Dienstleistungsunternehmen sollte von Anfang an darüber nachgedacht werden, ob Wohnungen integriert werden können. Dies alles kann durch das zurückgeführte Baurechtsamt aktiv unterstützt werden. In die Vermittlung von Wohnraum, mit Absicherung durch einen Sozialträger, muss schnellstens eingestiegen werden.

Bei der Gewerbeentwicklung müssen wir mehr Flächen, zum Beispiel Froschgrube, nutzbar machen. Dies kann uns aber nur gelingen, wenn sie aus dem HQ-100-Bereich herausgenommen werden. Dazu benötigen wir Fortschritte bei den geplanten Projekten im Rahmen des Hochwasserschutzes. Industrie, Handwerk und Einzelhandel sollten bestmöglich unterstützt werden. Der Onlinemarktplatz ist im Aufbau, dies ist ein guter Ansatz zur Weiterentwicklung. Das Thema Breitbandausbau ist in der Angebotsphase, mit den in Aussicht gestellten Fördermitteln könnte es klappen. Dies würde zu einer massiven Verbesserung für die Teilorte und unterversorgten Gebieten auf der Gemarkung Murrhardt führen.



Lücken schließen, Naturraum schützen

Das zentrale Ziel der MDAL/Die Grünen ist, dass mehr bezahlbarer Wohnraum in Murrhardt geschaffen wird – ohne große Verluste an Naturraum und unter Vermeidung einer Zersiedelung Murrhardts. So sollen zuerst Baulücken geschlossen werden und bestehender Wohnraum erweitert werden. Dazu hat die MD/AL die Stadtverwaltung mit einem Antrag beauftragt. Das heißt auch, dass die Stadt selbst als Bauherrin auftritt wie auch Investoren im Mehrgeschosswohnungsbau unterstützt. Leerstehende Wohnungen sollen vermietet werden. Das Projekt „Türöffner“ der Caritas hilft Eigentümern mit Garantien wie auch den Mietwohnungssuchenden durch die Vermittlung von Wohnraum. Der Mietpreis für Murrhardt soll fortgeführt werden, um eine Transparenz für Vermieter wie Mieter zu bieten. Die Neuan siedelung von Unternehmen soll unterstützt werden und dabei kritisch Flächenbedarf, Zahl der Arbeitsplätze und Beeinträchtigung von Umgebung und Natur abgewogen werden. Die bestehenden Unternehmen gilt es in gleicher Weise zu unterstützen. Zur Anbindung an das schnelle Internet gilt es flächendeckend Glasfaserkabel von den Telekomzentralen bis zu den Gebäuden in den Teilorten wie der Innerstadt zu verlegen.

