

Bericht der Arbeitsgruppe "Wohnungsbauentwicklung in der Stadt Wedel"

1. Warum wir uns gegründet haben:

Zitat:

"Es gibt genügend Wohnraum, der für Normalverdiener erschwinglich ist. Natürlich bekomme ich in anderen Gemeinden eine größere Wohnung oder Haus für eine bestimmte Summe, aber dann muss ich mich entscheiden, ob ich das oder den - attraktiven - Standort Wedel möchte." Zitatende

Dies sagte lt. Interview der Wedeler Bürgermeister Nils Schmidt zum Thema

Quelle: Wedel-SchauLauer-Tageblatt vom 25. Februar 2011

Das ist nicht hinnehmbar!

Wenn ich mir also keinen oder auch größeren Wohnraum leisten kann in Wedel - wo ich gerne lebe oder leben möchte weil dies ein lebenswerter und attraktiver Ort ist - heißt dann muss ich eben woanders hinziehen! Also attraktive Wohnorte nur für die, die es sich leisten können? Und wir reden momentan nur von "Normalverdienern" - nicht von Anwärtern für Sozialwohnungen.

Die Rede ist hierbei von "Normalverdienern" - nicht von Anwärtern für Sozialwohnungen – wie z. B. Familien mit Kindern, aber auch von jungen Menschen die mit der Ausbildung fertig sind und nur kleinen bezahlbaren Wohnraum suchen, Senioren mit geringen Renten, Aufstockern und Geringverdienern ohne Anspruch auf einen Berechtigungsschein oder Hilfe vom Staat.

Das ist für uns nicht hinnehmbar!

Die Stadt Wedel hält Flächen für Gewerbe im Vorrat. Natürlich ist dies wichtig um die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zu erhalten. Aber die MitarbeiterInnen dieser Firmen die sich ansiedeln brauchen ebenfalls Wohnraum den sie bezahlen können. Das kommt dann im Übrigen den Einnahmen aus der Einkommensteuer der Stadt ebenfalls zu Gute, wenn nämlich Menschen sich hier ansiedeln können, die hier arbeiten. Auch die örtliche Wirtschaft profitiert durch den entstehenden Konsumzuwachs.

Es ist höchste Zeit das Thema bezahlbare und zukunftsorientierte Wohnbauentwicklung konkret anzugehen und umzusetzen und nicht nur darüber zu debattieren und ihr Fehlen zu bedauern..

Wir haben uns daher in unserer Arbeitsgruppe zum Thema seit Juni dieses Jahres zum Ziel gesetzt, Anregungen zu sammeln und zu erfassen, wie man auf kommunaler Ebene zu Lösungen kommen kann.

2. Rechercheergebnisse:

Die vorliegenden Ratsbeschlüsse und Maßnahmeempfehlungen weisen auf die Notwendigkeit zum Handeln deutlich hin:

a. Leitbild der Stadt Wedel erstellt im April 2005 (!) :

Zitat:

Bei der Entwicklung der Stadt ist dafür Sorge zu tragen, dass auch weiterhin die verschiedenen Bedürfnisse und Funktionen (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung in den Stadtteilen, Erholung) innerhalb der Stadt, bei gleichzeitiger Wahrung ihres Profils als „Stadt im Grünen“, erfüllt werden.

Zitat Ende

Anfang 2009 wurde die Firma GEWOS mit der Erstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) beauftragt.

b. Integriertes Stadtentwicklungskonzept

In das 2005 erstellte Leitbild wurden im **April 2010** die erarbeiteten Leitziele des ISEKs von GEWOS übernommen und somit eine Fortschreibung vorbereitet

Zitat aus ISEK:

- *Das im Durchschnitt höhere Miet- und Kaufpreisniveau im Vergleich zu vielen anderen Umlandstädten ist als Entwicklungshemmnis Wedels im Themenfeld Wohnungsmarkt zu bewerten. In diesem Zusammenhang ist in Wedel auch ein Mangel an größeren, preiswerten Mietwohnungen festgestellt worden. Beide Faktoren erschweren mehreren Wedeler Haushalten, insbesondere jüngeren, Familien mit Kindern oder Alleinerziehenden, einen Verbleib in der Stadt.*
- *Auch die Bereitstellung eines ausreichenden Wohnungsangebotes im preiswerten Segment stellt eine wichtige Aufgabe städtischer Wohnungspolitik dar.*
- *Angesichts der bereits gegenwärtig hohen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum - insbesondere nach kleinen und nach familiengerechten Wohneinheiten - und dem auch für die Zukunft zu erwartenden anhaltenden Bedarf in Verbindung mit der zeitlichen Befristung von Mietpreisbindungen sollten kontinuierlich Anstrengungen für die Schaffung neuer öffentlich geförderter Wohnungen bzw. preisgünstiger Wohnungen vorgenommen werden. Hierbei ist auf eine möglichst breite räumliche Streuung der Bestände zu achten, um sozialen Konflikten vorzubeugen. Obwohl die öffentlich geförderten Wohnungen in Wedel über das Stadtgebiet verteilt liegen. Zitat Ende.*

c. Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Stand September 2009):

Zitat:

- es besteht ein Bereitstellungsbedarf von Flächen für den Wohnungsbau, um Wedels Wohnstandort weiterhin attraktiv erscheinen zu lassen und einem möglichen Bevölkerungsrückgang zu begegnen

- Da die Zahl der Haushalte mit niedrigem Einkommen insgesamt zugenommen hat und die Zahl der gebundenen Sozialmietwohnungen sinkt, ist diesem Wohnungsmarktsegment weiterhin eine große Bedeutung bei der Versorgung mit Wohnraum beizumessen. Zitat Ende.

d. Landschaftsplan der Stadt Wedel Stand September 2009

Ist die ökologische Grundlage für die Bauleitplanung, speziell die Flächennutzungsplanung.

Es ist nicht erkenn- und greifbar, dass die städtischen Entscheidungsgremien wirklich mit den vorgenannten "Handwerkzeugen" arbeiten. Das Leitbild der Stadt, das ISEK, der Flächennutzungsplan sowie der Landschaftsplan sind u.a. die Grundlagen für Stadtentwicklungsplanung. Sie beinhalten gute Grundlagen, nur man muss sie auch bei allen planerischen Vorhaben mit hinzuziehen.

Fazit für unser Thema: Man weiß von der Problematik im Wohnungsbau. Da Wohnraum in Wedel immer teurer wird und sich damit insbesondere für sozial schwächere Bevölkerungsschichten unserer Stadt zu einem immer größeren Problem entwickelt, sind proaktive Maßnahmen zur Minderung dieser Situation dringend nötig. Diesem Ziel hat der Rat der Stadt Wedel schon in seinem Beschluss des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ (ISEK) und des zugehörigen Wohnungsmarktkonzepts als Handlungsrahmen vom 20.5.2010 Rechnung getragen.

Trotz des oben genannten Kenntnis- und Beschlussstandes konnte man bislang in der Handlungsweise der Stadt keine entsprechenden zielorientierten Handlungen wahrnehmen. Aber nun gerät auf einmal Bewegung in die Thematik - auch auf Seiten der städtischen Gremien. Es ist geplant eine städtische neue Arbeitsgruppe im Januar 2012 ins Leben zu rufen. Darüber sind wir sehr erfreut und begrüßen dies sehr. Wir hoffen nun wird nicht mehr debattiert sondern zielorientiert gearbeitet, damit alle BürgerInnen - nämlich auch die Eingangs aufgeführten - in Wedel leben und wohnen können.

Unser Beitrag für einen erfolgreichen Start ist diese Zusammenfassung unserer bisherigen Beratungsergebnisse und Empfehlungen:

Bei allen Wohnbauprojekten die wir uns angeschaut haben schälen sich zwei Kernpunkte heraus:

Die Kommunen waren bereit mit Wohnungsbaugenossenschaften zu kooperieren und sie setzten und definierten bestimmte Ziele in ihrer Wohnbauentwicklung, um diese in ihrer Verkaufsstrategie sichern zu können. (Städtebauliche Verträge, Festsetzungen in B-Plänen etc.)

Alle Beteiligten (Träger sozialer Einrichtungen und Verbände, Privatinvestoren sowie Wohnungsbaugenossenschaften) waren ebenso willig alle Fördermöglichkeiten z.B. des SHWoFG (wurde um 90 Mio € bis 2014 aufgestockt) auszuschöpfen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

3. Anregungen und Empfehlungen - auch basierend auf dem ISEK- für weiteres Handeln

- x Die Gründung einer Stiftung zum Zwecke des Baues von niedrigpreisigen Mietwohnraum (siehe Pinneberger Stiftung "Wir helfen uns selbst") . Die Gründer können hier sein: Die Stadt Wedel und ortsansässige Unternehmen.

- x Und/oder die Gründung einer städtischen Wohnungsbaugenossenschaft

- x Die Einrichtung einer Beratungsstelle zum Themenfeld Wohnen seitens der Stadt

Die Aufgaben dieser Stellen sollte folgendes umfassen:

Die Erstellung eines Netzwerkes mit allen am Wohnungsbau und der Wohnungsbauentwicklung Beteiligten, welche da u.a. sein könnten: Förderlotsen, Wohnungswirtschaft, Sozialverbände, Haus & Grund, Sparkasse, Makler, Privateigentümer, Projektentwickler

Beratung von privaten Bau- bzw. Eigentümergemeinschaften

Beratung und Unterstützung zum Thema: Generationenwechsel („Rundum-Sorglos-Paket“), zum seniorengerechten Umbau, zur Fördermittelnutzung

im Wohnbereich und zu energetischen Fragen (siehe GEWOS Handlungskonzept)

- x Die Durchführung von Wirtschaftskonferenzen zu den Themen:

Schaffung barrierefreien und/oder barrierearmen Geschosswohnungsbaus im innerstädtischen Bereich durch Abriss+Neubau oder seniorengerechten Umbau (inkl. Reservierung von Kontingenten für umzugswillige Wedeler)

Schaffung zusätzlichen preiswerten und nachfragegerechten Wohnraums, insbesondere für Familien (hier sollten zum Einladungskreis neben Vertretern der Wohnungswirtschaft auch private Immobilienbesitzer und soziale Träger gehören)

- x Die Durchführung eines Symposiums seitens der Stadt mit Fachleuten zum Thema:

Schaffung zusätzlicher Angebote des Betreuten Wohnen

- x Schwerpunkt auf die Bevorratung von Wohnbauflächen setzen - nicht auf Gewerbe-/Industriegrundstücke (zur Zeit reichlich vorhanden) und die Einsetzung entsprechender finanzieller Mittel
- x die wenigen städtischen Grundstücken bevorraten und nicht dem hochpreisigen Wohnbaugeschäft überlassen - auch wenn Einnahmen locken
- x bei verkaufswilligen Privateigentümern von Grundstücken für niedrigpreisigem Wohnungsbau werben , z.B. indem die Stadt evtl. als Mitfinanzier einsteigt
- x Schließung von städtebaulichen Verträgen bei Bauvorhaben, um damit die Ziele der Stadt hinsichtlich ihrer Wohnbauentwicklung zu sichern
- x

Vorstehende Liste möglicher Maßnahmen für eine zielführende Wohnungsbaukonzeption ist sicher nicht vollständig. Was als Zwischenbericht gedacht war wird nun durch das SPD-Mitglied des sich in Gründung befindlichen städtischen Arbeitskreises mit eingebracht werden. Wir erwarten, dass diese Vorschläge als eine wesentliche Quelle von Anregungen für die neue Arbeitsgruppe dient und werden deren Aktivitäten und Ergebnisse aufmerksam und zielorientiert verfolgen und begleiten.