

Herrn
Oberbürgermeister
Ivo Gönner
Rathaus
89073 Ulm

Fk: BMT, 2, 3

FWG
CDU
Grüne
FDP
Linke

119

17. Juli 2012

Fax: SuB
UWS

Wohnungsbau in Ulm

Li
edl
B. D. R.

Stadt Ulm
Zentrale Dienste
Eing. **17. Juli 2012**
Tgb.-Nr. I 1747
Bearb. Stelle _____

OB/8

OB, OB/6

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

bezahlbarer Wohnraum wird immer knapper, in den Zentren steigen die Mietpreise und viele Wohnungssuchende konkurrieren mit den "Rückkehrern" vom Land. Dies sind die Nachrichten, die wir in der letzten Zeit immer häufiger lesen und hören. Wie aber sieht die Realität in Ulm aus?

Ulm hatte bisher trotz kontinuierlichen Bevölkerungswachstums einen ausgeglichenen Mietwohnungsmarkt. Zu verdanken ist dies der kommunalen Wohnungsbaupolitik und der städtischen Wohnungsgesellschaft UWS mit knapp 7000 Wohnungen, die auf die Mietpreisgestaltung ebenso korrigierend einwirken wie die übrigen gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften.

Aber auch in Ulm wurden in den letzten Jahren nicht genügend Wohnungen gebaut. Statt der gewünschten 300 entstanden jährlich lediglich 250 Wohneinheiten. Daher ist der Wohnungsmarkt spürbar enger geworden, speziell bei großen und preisgünstigen Wohnungen. Durch Altbaumodernisierungen mit hohem Standard gehen zusätzlich erschwingliche Wohnungen verloren. Die politisch erwünschte energetische Sanierung wirkt sich allenfalls mittel- und langfristig bei den Heizkosten aus.

Einstimmig vereinbartes Ziel der kommunalen Wohnungsbaupolitik ist es, das Wohnungsangebot zu steigern. Dabei setzen wir klar auf Innenentwicklung vor Außenentwicklung und damit schonenden Umgang mit nichtbebauten Flächen. Dieses Ziel ist aber immer schwerer durchzusetzen. Praktisch alle Bebauungspläne in der verstärkten Innenentwicklung der letzten Jahre sind auf hartnäckigen Nachbarwiderstand gestoßen, trotz mancher im Laufe des Bebauungsplanverfahrens erreichten Plankorrekturen. Der Gemeinderat sollte sich dennoch von seinen Zielen, das Wohnungsangebot zu steigern, nicht abbringen lassen.

Korrekturen sind allerdings angezeigt:

Wie im Ausschuss Stadtentwicklung Bau und Umwelt schon vorgetragen, wollen wir das Wohnungsangebot speziell im unteren und mittleren Preissegment vergrößern. Dies soll das wesentliche Ziel nicht nur beim neuen Baugebiet am Egginger Weg, sondern auch im Sanierungsgebiet Dichterviertel sein. Damit es nicht beim Lippenbekenntnis bleibt, muss die Forderung nach bezahlbarem Wohnraum schon als wesentlicher Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe für die Auslobungstexte der kommenden Städtebau-Wettbewerbe formuliert werden. Dieses Ziel soll über alle weiteren Planungs- und Umsetzungsstufen der neuen Wohnquartiere mit entsprechenden Festlegungen immer weiter konkretisiert werden. Damit wird bereits von vornherein eine klare Botschaft für die spätere Realisierungen formuliert und die Grundlage dafür geschaffen, dass eine sozial verträgliche Mietpreisgestaltung möglich ist. So können z.B. die Zahl der geplanten Wohnungen und die Geschossobergrenzen vorgegeben werden.

Der klassische soziale Wohnungsbau ist eine Pflichtaufgabe von Land und Bund und leider in seiner jetzigen Förderstruktur nahezu wirkungslos. Hier ist eine Reform nötig. Mit der banalen Forderung nach mehr Geld für eine direkte Subventionierung des Baus von Sozialwohnungen kann das Problem nicht einmal ansatzweise gelöst werden. Wir wollen deshalb davon unabhängig mit unseren eigenen kommunalen Möglichkeiten einen ULMER WEG gehen.

Was heißt das:

Die Verwaltung soll untersuchen, welche Parameter die Baupreise heute verstärkt beeinflussen und ob bzw. wie sich diese beeinflussen lassen. Dazu brauchen wir Fachleute aus Verwaltung, Wirtschaft und Verbänden (BM3, LI, UWS, SWU, Architekten, Planer, etc.) an einem Tisch. Sie sollen ein Strategiepapier erarbeiten, das Wege aufzeigt, wie sich das Ziel "mehr preisgünstiger Wohnbau" erreichen lässt.

Erinnert sei auch daran, dass eigene Ulmer Wege schon früher im Wohnungsbau umgesetzt wurden, wie z.B. bei den Eschwiesen und im Römerpark.

Im Herbst bei der nächsten Wohnbaudebatte sollte uns die Verwaltung einen ersten Bericht erstatten.

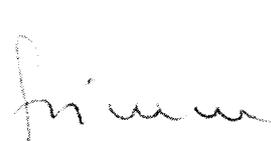
Mit freundlichen Grüßen

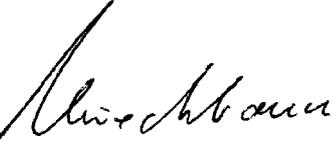

Dorothee Kühne


Martin Rivoir MdL


Katja Adler


Hartmut Pflüger


Dr. Susanne Grimm


Jürgen Kriechbaum


Lisa Schanz


Dr. Haydar Süslü