

Bleiben bezahlbare Wohnungen Utopie?

Kirchzartener Initiative "Ein-Zwei-Dreisam" sieht sozialen Mietwohnungsbau im Neubaugebiet am Kurhaus vernachlässigt.



Ungeachtet der Kontroversen um die Vergaberichtlinien ist die Erschließung des Baugebiets am Kurhaus in vollem Gange. Foto: Erich Krieger

KIRCHZARTEN. Die Initiative "Ein-Zwei-Dreisam" in Kirchzarten hatte sich schon Anfang vorigen Jahres gegründet, um sich mit einem integrativen, sozialen Mietwohnbauprojekt für ein Grundstück im Neubaugebiet am Kurhaus zu bewerben. In dem Bauprojekt sollten Flüchtlings- und einheimische Familien, Wohngemeinschaften und Singles eine neue Heimat finden und das Zusammenleben selbständig verwalten und gestalten können. Die Initiative fühlt sich übergangen, seit der Gemeinderat ohne vorherige öffentliche Diskussion am 27. Juli die Vergaberichtlinien beschloss.

In einem Offenen Brief (die BZ berichtete) übte die Initiative harsche Kritik an den Richtlinien und rief zu einer Diskussionsveranstaltung am Montag im Quartierstreff 20 auf, zu dem auch die Verwaltungsspitze und die Gemeinderäte eingeladen waren. Bürgermeister Hall ließ sich wegen Terminüberschneidung entschuldigen, ebenso die CDU-Fraktion. Die SPD war von Peter Meybrunn und Petra Zentgraf, die Grünen von Barbara Schweier vertreten. Von den Freien Wählern lag keine Rückmeldung vor.

Ergebnis einer "irren Marktentwicklungsspirale"

Beraten wird die Initiative vom bundesweit agierenden Mietshäusersyndikat, das seit vielen Jahren ähnliche Projekte erfolgreich realisiert, aktuell in Freiburg im Baugebiet Gutleutmatten. Das vielfach erprobte Konzept soll unter Einhaltung der Kriterien der sozialen Mietraumförderung eine moderne und bauökologisch vorbildliche Bauweise ermöglichen, die Sozialwohnungen zu einem Quadratmetermietpreis von 6,50 bis 7,50 Euro bereitstellt.

Zu Beginn trug Holger Schatz als Sprecher der Initiative deren Kritikpunkte vor. In dem von der Firma Kommunalkonzept Freiburg im Auftrag der Verwaltung entwickelten Kriterienkatalog hätte die Höhe des Kaufpreises bei der Matrix für Bauträger mit 40 Prozent und bei der für die Baugenossenschaften mit 20 Prozent bei weitem das größte Gewicht. Soziale Gesichtspunkte dagegen, wie Sozialbindung bei Mietwohnungen, seien im ersten Fall mit acht Prozent, im zweiten mit zehn Prozent rettungslos unterlegen. In einem offenen Bieterverfahren entscheide also letztlich die Kapitalkraft des Bewerbers über die Vergabe der Grundstücke.

Eine Initiative wie "Ein-Zwei-Dreisam", die mit Quadratmeterpreisen von 300 bis 350 Euro rechnen müsse, um ihre sozialen Ziele zu erreichen, sei dadurch chancenlos, hieß es. Der mit 550 Euro gedeckelte Quadratmeterpreis für die Privatbewerber bewege sich am obersten Ende der für das Dreisamtal aktuellen Bodenrichtwerte, die selbst schon Ergebnis einer "irren Marktentwicklungsspirale nach oben" seien.

Das erkennbare Interesse von Verwaltung und Gemeinderat, mit den Grundstücksverkäufen möglichst hohe Einnahmen für die Gemeindekasse zu erzielen, erweise sich angesichts des eklatanten Mangels an sozialem, bezahlbarem Wohnraum in Kirchzarten als vertane Chance, hier Abhilfe zu schaffen und zeitgemäße Formen des Zusammenlebens entstehen zu lassen. Ein offener Preiskampf nach oben führe nur zu noch höheren Mieten, und statt der angeblich angestrebten "sozialen Durchmischung" profitierten davon nur begüterte Senioren oder reiche Familien.

Peter Meybrunn betonte die Notwendigkeit des sozialen Wohnungsbaus. Die Gemeinden seien hier von Bund und Ländern allein gelassen und könnten dieses Problem nicht allein lösen. Im Übrigen stehe er dazu, dass die Gemeinde eine ihrer wenigen Möglichkeiten für Einnahmen nutzen müsse, um etwa fehlende Kindergartenplätze zu schaffen.

Barbara Schweier äußerte angesichts der Vorwürfe selbstkritisch, dass ein gewisser Prozentsatz für sozialen Wohnungsbau wohl hätte sein müssen, die Anliegen der Initiative seien vom Gemeinderat offensichtlich verkannt, zumindest nicht ausreichend geprüft worden. Durch die hohe Schuldenbelastung durch den Ausbau der Talvogtei habe man sich in einer Zwickmühle befunden. Vielleicht ließe sich ja beim Auswerten der Bewerbungen noch etwas im Sinne der Initiative korrigieren. Schatz betonte daraufhin, dass es nicht um eine Extrawurst für die Initiative, sondern um eine sozialpolitische Grundsatzfrage gehe.

Gerhard Steinhart von der Partei Die Linke bezeichnete Kirchzarten als solventeste Gemeinde im Dreisamtal. Sie habe für den Baugrund am Kurhaus seinerzeit lediglich 15 Euro bezahlt, was die jetzt festgelegten 550 Euro beim Verkauf in keiner Weise rechtfertige. Dem widersprach Peter Meybrunn vehement. Die Preise seien bei mehr als 100 Euro gelegen. Zudem würde die Gemeinde auf Antrag der SPD auf dem für sie selbst reservierten Grundstück am Kurhaus 25 Sozialwohnungen bauen. So habe es der Gemeinderat beschlossen.

Dies wurde von mehreren Anwesenden bezweifelt, weil es bisher nur einen Beschluss gebe, mit dem die Verwaltung beauftragt wurde, ein solches Vorhaben zu prüfen, was Meybrunn einräumen musste. Den festgesetzten Quadratmeterpreis verteidigte er mit dem Hinweis, dass eine Gemeinde Bauland nicht unter Marktwert verkaufen dürfe, wenn sie nicht eine Beanstandung durch die Gemeindeprüfanstalt riskieren wolle.

Zum Schluss sprach Holger Schatz von einer vertanen Chance: "Nie wieder wird sich für Kirchzarten die Gelegenheit bieten, auf einem Baugebiet dieser Größenordnung in einem sozialpolitischen Laboratorium Maßstäbe für künftiges sozialverträgliches Bauen zu setzen." Mit dieser Veranstaltung sei ein Minimalziel erreicht, den Druck in dieser Richtung auf die Gemeinde zu verstärken. In einem Telefonat mit Bürgermeister Hall habe dieser noch für den September eine Einwohnerversammlung angekündigt. Diese wäre eine geeignete Plattform, um die aufgeworfenen Fragen weiter zu diskutieren.

Autor: Erich Krieger

WEITERE ARTIKEL: KIRCHZARTEN

Was es mit dem Kapellenloch auf sich hat

Am Sonntag wird auf dem Giersberg das Patrozinium gefeiert und eine Gedenktafel enthüllt.

MEHR

Wie war's bei... "Rock am Bach" in Kirchzarten?

Von hippen Teenagergruppen über junge Mütter mit ihren Kindern bis hin zu bärtigen Altröckern – bei "Rock am Bach" am Freitag und Samstag war für alle Besuchergruppen etwas dabei. **MEHR**

Den Horizont erweitern

370 Kursangebote der Volkshochschule gibt's fürs Dreisamtal im Herbst- und Wintersemester 2017/18. **MEHR**