

Wahlentscheidung: Wohnen

Wie können in Konstanz ausreichend bezahlbare Wohnungen, gerade für Menschen mit mittleren und niedrigeren Einkommen entstehen? Das ist seit vielen Jahren die wichtigste Frage der Konstanzer Politik.

Der Mieterbund Bodensee vertritt insgesamt 8000 Mieterhaushalte, 4000 davon wohnen in der Stadt Konstanz. Wir meinen: Wer Oberbürgermeister der Stadt Konstanz werden will, muss den Bürgerinnen und Bürgern beweisen, dass er für ausreichend bezahlbare Wohnungen in unserer Stadt sorgen kann und dass er auch bereit ist, dies gegen Widerstände durchzusetzen. Wir fragen daher die verbliebenen aussichtsreichen Bewerber um das Amt des Oberbürgermeisters:

Starke Wohnungsbaugesellschaft / Bezahlbares Wohnen

Laut Handlungsprogramm Wohnen sollen bis 2035 über 2000 geförderte, also preislich und sozial gebundene Wohnungen entstehen.

1. Welche Position vertreten Sie zu den Bauzielen des Handlungsprogramms Wohnen?

Uli Burchardt	Luigi Pantisano
<p>Ich stehe hundertprozentig hinter den Zielen des Handlungsprogramms Wohnen! Wir haben dieses Handlungsprogramm auf den Weg gebracht, um der Wohnungsnot entschieden entgegen zu wirken. Hinter dem Handlungsprogramm steht folgende Erkenntnis: Zuzug findet immer statt, ob wir bauen oder nicht. Wenn wir darauf nicht reagieren, können wir aber Wegzug nicht vermeiden: gehen werden dann die Familien, die gewöhnlichen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, die Krankenpfleger, die Erzieherinnen. Kurz: Diejenigen, die die Stadt zu unserer Stadt machen! Deshalb: je mehr gebaut wird, desto weniger Menschen werden gezwungen wegzuziehen! Unsere wichtigste Zielgruppe bleiben die jungen Familien. Wer möchte, dass Konstanzerinnen und Konstanzer, die Kinder bekommen, auch in Konstanz bleiben können, der muss neuen Wohnraum schaffen! Das Handlungsprogramm Wohnen gibt darauf die richtige Antwort: auf Basis wissenschaftlich fundierter, solider Daten werden dort konkrete Schritte abgeleitet. Das Handlungsprogramm haben wir mit</p>	<p><i>Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist für mich als Oberbürgermeister ein Kernanliegen. Wir müssen uns als Ziel setzen, dass niemand mehr als 30% des Haushaltseinkommens für die Miete aufwenden muss.</i></p>

überwältigenden Mehrheiten im Gemeinderat beschlossen.	
--	--

2. Wer soll das Ziel, ca. 2000 geförderte Wohnungen zu bauen, umsetzen?

Uli Burchardt	Luigi Pantisano
Das Ziel steht, es sollte alle 5 Jahre überprüft werden (zuletzt 2018); ggf. bauen wir dann auch mehr. Der wichtigste Akteur beim Bau von geförderten Wohnungen muss die WOBAK sein. Allein wird sie dieses Ziel allerdings nie erreichen können! Es ist daher auch richtig und wichtig, dass andere Investoren verpflichtet werden, geförderten Mietwohnungsbau zu schaffen - seien es Genossenschaften oder private Bauträger.	<i>Ich will als Oberbürgermeister bezahlbaren Wohnraum schaffen. Dieser kann auch in einem ersten Schritt im vorhandenen Bestand entstehen. Beim Bau neuer Wohnungen sollten diese von der WOBAK, Genossenschaften wie dem Spar- und Bauverein, oder von Baugruppen und Baugemeinschaften geschaffen werden.</i>

3. Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft WOBAK benötigt für das Bauprogramm für die geförderten Wohnungen deutlich mehr Eigenkapital als sie selbst erwirtschaften kann. Wie sorgen Sie dafür, dass die WOBAK für den Bau von Sozialwohnungen genug Eigenkapital hat?

Uli Burchardt	Luigi Pantisano
Wir haben das sehr intensiv diskutiert. Ich setze auf eine Mischung: die WOBAK muss selbst Eigenkapital erwirtschaften (aus Vermietung, Verwaltung und ggf. Bauträger-Geschäft), sie muss aber von der Stadt auch die maximale Unterstützung erhalten. Grundstücke müssen an die WOBAK vergeben werden, auch eine Kapitalerhöhung ist in den nächsten Jahren denkbar. Wir müssen insgesamt jedoch darauf achten, dass die WOBAK nicht zu sehr in Abhängigkeit des städtischen Haushalts gelangt, denn sonst schaffen wir eine Abhängigkeit zwischen sozialem Wohnbau und der städtischen Haushaltslage. Dies darf aber nicht sein: Bezahlbaren Wohnraum brauchen wir zu jeder Zeit!	<i>Damit die Eigenkapitaldecke der WOBAK groß genug ist, sollte die Stadt diese erhöhen. Interessant finde ich zudem den im Wahlkampf bereits diskutierten Gedanken einer Stiftung für bezahlbaren Wohnraum. Wohnen ist ein Grundrecht und die Stadt Konstanz hat viel zu wenig bezahlbaren Wohnraum, hier muss die Stadt aktiv auftreten.</i>

4. Die WOBAK investiert jährlich mehrere Millionen Euro in die Sanierung und Modernisierung ihrer Wohnungen und leistet so einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz. Wie sichern Sie, dass diese Investitionen in den Wohnungsbestand auf hohem Niveau fortgeführt werden?

Uli Burchardt	Luigi Pantisano
<p>diese Investitionen müssen von allen finanziert werden, von der WOBAK, aber auch von den Mieterinnen und Mietern. Faire, sozialverträgliche Mieterhöhungen sind deshalb regelmäßig notwendig und richtig. Allerdings müssen wir bei Mieterhöhungen immer die Zielgruppen und deren Möglichkeiten berücksichtigen. Wichtig dabei ist, dass wir insbesondere die Warmmieten im Blick behalten: wenn sich Kaltmieten erhöhen, um energetische Sanierungen zu ermöglichen, können diese Erhöhungen in Teilen durch eingesparte Nebenkosten abgedeckt werden. Wichtig ist aber, dass die WOBAK diese Anstrengung nicht alleine tragen kann. Denn: Nur eine wirtschaftlich solide WOBAK kann auch in Sanierung und Modernisierung und damit auch in den Klimaschutz investieren.</p>	<p><i>Es ist erfreulich, dass die WOBAK energetische Sanierungen vorantreibt. Die Entwicklung zum nachhaltigen Wohnen muss in den kommenden Jahren weitergeführt werden. Als Oberbürgermeister möchte ich ein klimaneutrales Konstanz bis 2030 erreichen. Dazu gehört auch die entsprechende Entwicklung städtischer Infrastruktur. Hier beziehe ich die WOBAK mit ein.</i></p>

5. Die WOBAK verlangt derzeit eine Durchschnittsmiete, die 20 Prozent unterhalb der Werte des Mietspiegels liegt. Wie sichern Sie, dass die WOBAK dauerhaft günstige Mieten anbieten und dennoch in hohem Umfang investieren kann?

Uli Burchardt	Luigi Pantisano
<p>Die WOBAK muss gut wirtschaften. Siehe dazu meine Antwort zu 4. Im Gegenzug muss sie von ihrer Hauptgesellschafterin Stadt Konstanz nach Kräften unterstützt werden (siehe dazu meine Antwort zu 4).</p>	<p><i>Die WOBAK erfüllt als städtische Wohnbaugesellschaft mit der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum einen gesellschaftlichen Auftrag. Dass die Mieten der WOBAK sich deutlich unter dem Mietspiegel bewegen, ist gut und muss so fortgeführt werden. Etwa durch eine Erhöhung des Eigenkapitals. Wichtig ist auch: Eine städtische WOBAK mit konstant günstigen Mieten setzt damit ein Signal an die privaten Akteur*innen des Wohnungsmarktes.</i></p>

6. Die WOBAK hat derzeit etwa 250 Wohneinheiten im Bau, doch schon bald stehen der Baugesellschaft nur noch wenige Flächen zur Verfügung. Wie stellen Sie sicher, dass die WOBAK und andere nachhaltig wirtschaftende Wohnungsbaugenossenschaften wie der Spar- und Bauverein künftig ausreichend Baugrundstücke erhalten?

Uli Burchardt	Luigi Pantisano
<p>Es ist die Aufgabe des Baudezernates und des Gemeinderates, dafür zu sorgen, dass die WOBAK laufend mit ausreichend neuen Grundstücken versorgt wird. Die WOBAK steht bei der Vergabe von Grundstücken an erster Stelle. Erst danach kommen dann Genossenschaften, Baugruppen, Vereine. Wir wollen Grundstücke soweit irgend möglich der Spekulation entziehen.</p> <p>Klar ist aber auch: ausreichend Grundstücke wird es nur dann geben, wenn wir den Hafner möglichst zügig entwickeln. Ich hoffe auf eine Bebauung ab dem Jahr 2027. Bis dahin müssen den genannten Akteuren andere Grundstücke zur Verfügung gestellt werden, z.B. Döbele und Christiani-Wiesen.</p>	<p><i>Die Stadt muss eine aktive Bodenvorratspolitik betreiben und über die nächsten Jahre bis Jahrzehnte wieder Grundstücke erwerben und in öffentliche Hand zurückholen. Wir müssen aber auch verstärkt mit unseren Beständen arbeiten und prüfen, wie Wohnraum umstrukturiert werden kann, um beispielsweise entsprechend dem Bedarf vieler alleinlebender Menschen aus großen Wohnungen mehrere kleine Wohneinheiten zu machen</i></p>

7. .Wie können öffentliche und private Arbeitgeber beim Bau von Mitarbeiterwohnungen zusammenarbeiten und welche Rolle soll dabei die WOBAK spielen?

Uli Burchardt	Luigi Pantisano
<p>Die großen Arbeitgeber müssen sich unbedingt auch selbst um Wohnraum kümmern. Die Stadt kann sie dabei unterstützen (warum nicht mit Grundstücken, zum Beispiel in Erbpacht oder mit Rückkauf – Klauseln), die WOBAK kann bauen und verwalten.</p>	<p><i>In den 60er und 70er Jahren wurden viele Werkswohnungen gebaut. Diese trugen sehr zum sozialen Frieden bei, wurden dann jedoch verkauft. Heute, denke ich, ist es wichtiger denn je, dass wieder Betriebs- oder Mitarbeiterwohnungen gebaut werden. Die Spitalstiftung ist dafür ein gutes Beispiel, sie schafft Mitarbeiterwohnungen. Dem sollten andere Arbeitgeber folgen. Als Oberbürgermeister möchte ich das unterstützen.</i></p>

Handlungsprogramm Wohnen / Entwicklung von Bauflächen

Die Ausbauziele des Handlungsprogramms Wohnen lassen sich nur realisieren, wenn große zusammenhängende Bauflächen schnell entwickelt werden. Doch die Entwicklung des Döbele-Areals oder der Christiani-Wiesen kommen nicht voran, obwohl die Grundstücke der Stadt bzw. einer städtischen Gesellschaft gehören. Die Entwicklung des Gebiets „Nördlich Hafner“ ist umfangreich und komplex. Wir fragen Sie:

8. Wie wollen Sie die Entwicklung des Döbele beschleunigen, so dass bald Baurecht entsteht? Welchen Baubeginn streben Sie als Oberbürgermeister an? Was ist Ihnen wichtiger: Wohnungen bauen oder Parkplätze verhindern?

Uli Burchardt	Luigi Pantisano
<p>Zugegeben: ich wäre auch schon gerne weiter. Der Hochwasserschutz hat das Projekt verzögert, aber daraus entstand auch die Chance, aus der europaweiten Ausschreibung herauszukommen. Jetzt sind die Beschlüsse gefasst, das Grundstück der Spekulation zu entziehen und nicht an einen Investor, sondern an WOBAK und mit Konzeptvergabe an Baugruppen und Genossenschaften zu vergeben. Ab 2024 soll gebaut werden, vorher müssen wir noch den Grenzbach verlegen und die Straßenplanung muss fertig sein; gebaut werden soll in Abschnitten: zuerst Mobilitätshaus + 1. Block (WOBAK), evtl. erst danach der 2. Block in Konzeptvergabe an Baugruppen und Genossenschaften. Aus meiner Sicht darf das für die Stadt so wichtige Vorhaben nicht daran scheitern, dass der ursprüngliche Kompromiss über ein Parkdeck ins Wanken geraten ist. Im Gegenteil: Ich bin der Auffassung, dass wir mit der Entwicklung, den Parkverkehr aus der direkten Innenstadt heraus ans Döbele zu verlagern einen Weg gehen, der in seiner Gesamtstrategie richtig ist und damit auch eine Mehrheit im Gemeinderat finden wird. Damit dürfte dann auch der Bebauung des Döbeles nichts mehr im Weg stehen.</p>	<p><i>Meine große Priorität ist es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Eine Wohnbebauung des Döbele-Areals kann zur Lösung beitragen. An dieser Stelle dann aber zugunsten von öffentlichen Parkplätzen auf Wohnraum zu verzichten, halte ich für nicht vertretbar – insbesondere, wenn wir den motorisierten Individualverkehr im Innenstadtbereich weiter reduzieren wollen.</i></p>

9. Wer soll das Döbele entwickeln? Wie stellen Sie sicher, dass dort dauerhaft bezahlbare Wohnungen entstehen?

Uli Burchardt	Luigi Pantisano
<p>siehe oben. Wir haben das Grundstück in der Hand. Wichtig ist dabei, dass verschiedene Bauträger zum Zuge kommen, denn damit wird das Projekt</p>	<p><i>Das Gelände gehört der Stadt und sollte in erster Linie durch die städtische WOBAK bebaut werden oder alternativ von Genossenschaften wie dem</i></p>

für Spekulanten unattraktiv. Das kann die WOBAK sein, das können Baugruppen sein, das können in Teilen auch private Investoren sein. Oberste Prämisse muss sein, dass bezahlbarer und vielfältiger Wohnraum entsteht!	<i>Spar- und Bauverein oder von Baugemeinschaften.</i>
---	--

10. Welchen Baubeginn halten Sie für die Christiani-Wiesen realistisch? Wie wollen Sie die Planungen beschleunigen? Wer soll das Gebiet entwickeln und wie stellen Sie als Oberbürgermeister sicher, dass bezahlbare Wohnungen entstehen?

Uli Burchardt	Luigi Pantisano
Die Christiani-Wiese ist im Flächennutzungsplan nicht drin, aber im Rahmen des HaproWo mit dem RP vereinbart und im GR beschlossen. Der Rahmenplan wird Anfang 2021 fertig, 2022/23 soll Baubeginn sein. Dafür setze ich mich ein. Vergabe: ca. 40% Wobak (gefördert), ca. 60% Baugruppenvergabe oder an eine größere Genossenschaft, die das Konzept auch leben kann und will. Wohnraum dort bleibt bezahlbar, denn die Stadt/Stiftung ist Eigentümerin, wir dürfen nur unter dieser Voraussetzung vergeben!	<i>Die Christiani-Wiesen sind derzeit nicht im Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesen und daher rückt eine mögliche Bebauung in weite Ferne. Ich möchte zunächst einmal, wenn der Bedarf nach neuem Wohnraum besteht, die bereits ausgewiesenen Bauflächen bebauen.</i>

11. Eine Bebauung des Hafners wird nicht vor 2026 erwartet. Welche Vorschläge haben Sie, um die Planung zu beschleunigen, so dass auf den ersten Grundstücken früher gebaut werden kann?

Uli Burchardt	Luigi Pantisano
Der Hafner wird als gesamtes Quartier geplant und entwickelt. Das umfasst nicht nur die Ausweisung von Baugebieten, sondern auch die Konzeption einer klimaneutralen Energieversorgung, die nachhaltige Anbindung an die Stadt, innovative Mobilitätskonzepte. Diese Planung braucht Zeit, damit sie gut werden kann. Die Verwaltung sagt, und dem schließe ich mich an: ab 2025 kann die Erschließung im günstigsten Fall beginnen. Ich möchte jedoch prüfen, ob einzelne Grundstücke verfügbar sind, die bereits in städtischen Eigentum und erschlossen oder	<i>Mein Ziel ist die Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Wenn wir mit der Bebauung des Hafners beginnen, muss es möglich sein dieses Gebiet im Bau klimaneutral zu erstellen, da wir sonst unser Ziel bis zum Jahr 2030 klimaneutral zu werden nicht erreichen.</i>

erschließbar sind und schneller bebaut werden könnten.	
--	--

12. Sind Sie bereit, den Flächennutzungsplan zu ändern, um mehr Wohnraum zu schaffen?

Uli Burchardt	Luigi Pantisano
<p>Unser heutiger FNP hat den Ziel-Horizont 2010 (!). Ich will einen neuen Stadtentwicklungsplan STEP 2035 erarbeiten, parallel dazu sollten wir den FNP fortschreiben. Ich setze zuerst auf den Hafner und bin der Meinung, dass wir ab jetzt gerechnet noch mehrere Jahre Zeit haben, um mit den BürgerInnen darüber zu sprechen, ob und wenn ja wie Außenentwicklung in Konstanz nach dem Hafner stattfinden soll.</p>	<p><i>Unser Ziel muss es sein, mehr bezahlbaren und nicht einfach nur weiteren Wohnraum zu schaffen. Hier müssen wir uns als Stadt ganz neu aufstellen.</i></p>

13. Welche Prioritäten setzen Sie in der Bauleitplanung? Wie sichern Sie, dass vorrangig Bebauungspläne bearbeitet werden, die der Schaffung preisgünstiger Wohnungen dienen?

Uli Burchardt	Luigi Pantisano
<p>Das HaProWo tut das, es sorgt für genau solche Prioritäten: wir schaffen Baurecht nur nach dem Konstanzer Grunderwerbsmodell. Das bedeutet, dass die Stadt erst dann Baurecht schafft, wenn ein Großteil der Flächen in städtischer Hand sind, damit die städtischen Vorgaben auch durch- und umgesetzt werden können. Priorität haben also solche Flächen, so ist das HaProWo aufgebaut. Ausnahme: wenn bei größeren Flächen ein einzelner größerer Eigentümer da ist (Beispiel Weiherhof), dann bekommen diese Vorhaben der Schnelligkeit zuliebe auch eine hohe Priorität, aber dann sichern wir einen Anteil von 30% gefördertem Mietwohnungsbau ebenfalls ab.</p>	<p><i>Der Bearbeitung entsprechender Bebauungspläne zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum möchte ich im Verwaltungsablauf die entsprechende Priorisierung geben.</i></p>

14. Auf welche Instrumente der Grundstückspolitik setzen Sie und warum?

Uli Burchardt	Luigi Pantisano

<p>Wir hätten natürlich gerne wie Ulm ein 100%-Modell, das hätte man aber vor vielen Jahrzehnten beginnen müssen; Konstanz hatte das lange nicht, 60/40 war ein Kompromiss. Dieser ist der Tatsache geschuldet, dass Konstanz leider nicht viele Gebiete hat, die miteinander in Konkurrenz geschickt werden können. Die 40% Verbleib beim Eigentümer erleichtern deshalb das Verkaufen. 100% wäre heute wahrscheinlich nicht praktikabel. Diese Grundfrage sollten wir aber vertieft diskutieren, wenn neuer FNP gemacht wird!</p> <p>Grundsätzlich bin ich inzwischen der Meinung, dass wir Bodenpolitik zumindest in Schwarmstädten neu denken müssen, da bin ich ganz bei Hans-Jochen Vogel. Es ist nicht im Sinne der Städte, dass die Allgemeinheit die Städte und ihre Infrastruktur finanziert, die Menschen mit geringen Einkommen sich Wohnraum dort nicht mehr leisten können und einzelne Eigentümer die Wertsteigerung der Grundstücke realisieren.</p>	<p><i>Die Stadt muss eine aktivere Rolle in der Grundstückspolitik einnehmen. Aufgrund ihrer aktiven Bodenpolitik hat die Stadt Ulm eine stärkere Stellung gegenüber privaten Akteur*innen inne und kann somit stärkeren Einfluss auf den Gebrauch der Grundstücke nehmen.</i></p>
--	--

15. Die Stadt Ulm verkauft Bauland, sichert aber Rückkauf-Rechte der Stadt. Die Stadt Tübingen bietet in Entwicklungsgebieten verkaufswilligen Eigentümern 25 Jahre lang das Recht, günstige kommunale Grundstücke für die Eigennutzung zu erwerben. Wollen Sie diese Instrumente auch in Konstanz anwenden?

Uli Burchardt	Luigi Pantisano
<p>Ulm: s.o. Tübingen: da geht es um Entwicklungsgebiete. Ein Entwicklungsgebiet ist bei uns nur der Hafner, da nutzen wir sehr viele Modelle, um uns zu einigen. Ich denke, dass wir das sehr gut machen, aber ich bin jederzeit für neue Ideen offen. Tübingen verwendet meiner Kenntnis nach keine wesentlich anderen Instrumente als Konstanz.</p>	<p><i>Ich möchte keine Grundstücke aus städtischem Bestand verkaufen, sondern in Erbpacht vergeben.</i></p>

16. Wie viel Geld wollen Sie jährlich für die Grundstückspolitik zur Verfügung stellen?

Uli Burchardt	Luigi Pantisano
---------------	-----------------

<p>Ich möchte, dass wir den Grundsatz beibehalten: am Geld ist noch kein Grundstückskauf gescheitert. In meiner bisherigen Amtszeit haben wir für rund 20 Millionen € Grundstücke bevorratet - das bedeutet jährliche Finanzmittel in Höhe von ca. 2,5 Mio. Euro. So möchte ich das weiter machen, es braucht in der Zukunft dafür aber auch neue Modelle, siehe auch mein Statement zu 6.</p>	<p><i>Deutlich mehr als bislang.</i></p>
--	--

Weitere Aussagen:

Uli Burchardt	Luigi Pantisano
<p>1. Selbstverständlich muss die WOBAK mitsamt ihrem Wohnungsbestand natürlich in kommunaler Hand bleiben.</p> <p>2. Die Idee von Andreas Hennemann, eine Stiftung zu gründen, die Immobilien in Konstanz aufkauft, um sie langfristig der Spekulation zu entziehen, halte ich für überlegenswert. Vielleicht ist das eine gute Ergänzung zu WOBAK und Spitalstiftung.</p> <p>3. die Idee, einen Fonds für den Kauf von Grundstücken zu gründen, hatte ich vor zwei Jahren bereits prüfen lassen. Zumindest in öffentlicher Trägerschaft sehe ich das heute sehr zurückhaltend, ich kann das bei Bedarf gerne näher ausführen. Trotzdem könnte auch diese Idee erneut aufgenommen werden.</p>	