

## **Protokoll - Runder Tisch „Preiswerter Wohnraum“ am 26.09.2018**

Zeit: 17:00 Uhr bis 19:35 Uhr

Ort: Sitzungssaal Barfüßerstraße 50, 35037 Marburg

Teilnehmerinnen und Teilnehmer: 59 Personen (Anwesenheitsliste)

### **Tagesordnung**

#### **TOP 1 - Begrüßung**

#### **TOP 2 - Neubauprojekte der GeWoBau – Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH**

#### **TOP 3 - Potentielle Wohnstandorte: Beteiligungsverfahren „Marburger Westen“**

#### **TOP 4 - Austausch und Ausblick**

Die Power-Point-Folien der Veranstaltung sind online: <https://www.marburg.de/wohnen>

---

### **TOP 1 - Begrüßung durch Oberbürgermeister Herrn Dr. Thomas Spies und die städtische Sozialplanerin Frau Monique Meier**

- Oberbürgermeister Dr. Thomas Spies eröffnet die Veranstaltung und begrüßt die Anwesenden. Er begrüßt die teilnehmenden Plenumsmitglieder, Bürgermeister Wieland Stötzel und die Gäste.
- Als Ausgangspunkt der heutigen Sitzung des Runden Tisches verweist Herr Dr. Spies auf die Befragung der Bürgerinnen und Bürger im Vorjahr. Diese hat ergeben, dass ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum von den Bürgerinnen und Bürgern als sehr wichtiges Thema der Stadtpolitik gesehen wird.
- Nach einer aktuellen Prognose des Landes Hessen wird die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner Marburgs bis zum Jahr 2030 um 3.000 Menschen zunehmen. Dr. Thomas Spies sieht es als Aufgabe der Stadt Marburg, dem Bedarf nachzukommen.
- Es sei zu begrüßen, wenn Menschen nach Marburg ziehen wollen, weil sie Wohnen, Arbeit, die Nutzung von umweltfreundlichen Verkehrsmitteln und von anderen Infrastruktureinrichtungen verbinden können.
- Der Oberbürgermeister hebt die Steuerungsmöglichkeiten durch die GeWoBau hervor und stellt die heutige Tagesordnung vor. Zunächst wird der Geschäftsführer der GeWoBau, Jürgen Rausch, von den Aktivitäten und Neubauprojekten der GeWoBau berichten (Tagesordnungspunkt 2).
- Im Anschluss als TOP 3 werden die potentiellen Wohnstandorte im Marburger Westen von Monika Brüning (Fachdienst Stadtplanung und Denkmalschutz) und Dr. Griet Newiger-Addy (Leitung der Bürger/innenbeteiligung) thematisiert.
- Im Rahmen des mehrstufigen Beteiligungsverfahrens haben die Mitglieder des Runden Tisches heute die Gelegenheit, ihre Einschätzung zu äußern und noch wichtige Themen zu benennen, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollen.

- Die Sozialplanerin Monique Meier begrüßt als Geschäftsführerin des Runden Tisches die anwesenden Mitglieder des Runden Tisches Preiswerter Wohnraum. Zudem begrüßt Sie die interessierten Bürgerinnen und Bürger, die an der heutigen Veranstaltung teilnehmen.
- Sie weist zu Beginn auf die ausgelegten Datenbögen hin, die zur Aufnahme in den Verteiler ausgefüllt werden können (Verteiler für Einladungen, Protokolle).
- Einführend nimmt Frau Meier Bezug auf das Protokoll der letzten Sitzung des Runden Tisches und die Fragebogenauswertung (Protokoll vom 26.04.2018).
- Die teilnehmenden Mitglieder des Runden Tisches haben als größten Handlungsbedarf und Priorität des Handelns die Schaffung und Sicherstellung von preiswertem Wohnraum benannt. Neubau wird somit als ein Hauptthema verstanden und heute werden konkret die Projekte der GeWoBau durch Jürgen Rausch vorgestellt. Der Blick auf potentielle Neubaugebiete folgt dann im Anschluss.
- Frau Meier verweist ergänzend noch auf die Fragebogenrückmeldungen zur Weiterarbeit des Runden Tisches. Es haben sich keine Unterarbeitsgruppen gegründet.

### TOP 2 - Neubauprojekte der GeWoBau – Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH

- Der Geschäftsführer der GeWoBau, Herr Jürgen Rausch, stellt mittels einer Power Point Präsentation den Wohnungsbestand und die aktuellen Bauprojekte vor. Der Gesamtbestand der GeWoBau umfasst 2.606 Wohnungen.
- Rund ein Drittel der GeWoBau-Wohnungen sind noch in der Sozialbindung. Aber auch die nicht mehr gebundenen Wohnungen liegen bei der Kaltmiete zu 98 % unter 6,00 € pro m<sup>2</sup>.
- Bei der GeWoBau Marburg hat es im Gegensatz zu vielen anderen Städten keinen Verkauf von Wohnungen im Rahmen einer Privatisierung gegeben.
- Die GeWoBau hat in der Badestube 92 Wohnungen mittels Erwerb von Belegungsrechten durch Zuschüsse der Stadt Marburg und des Landes Hessen die Bindungsdauer um 10 Jahre verlängert.
- Neben der Schaffung neuen Wohnraums legt die GeWoBau einen Schwerpunkt auf die Modernisierung älterer Gebäude und möglichst von gesamten Wohnblöcken statt Einzelwohnungen. Dabei werden immer die Mieterinnen und Mieter in die Maßnahmen einbezogen. In der Sudetenstraße 31 bis 33 können mit der Modernisierung durch Aufstockung vier zusätzliche Wohnungen geschaffen werden.
- Durch die Einbeziehung von Fördermitteln ist es möglich, dass nur 2 bis 4 Prozent der Investitionskosten anschließend auf die Miete umgelegt werden.
- Neubauprojekte entstehen mit 12 Wohneinheiten in der **Graf-von-Stauffenberg-Straße**. Hier kommt eine umweltfreundliche Beheizung mit einem BHKW in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Marburg zum Einsatz.
- In der **Poitiersstraße** entstehen in 2 Gebäuden insgesamt 13 Wohneinheiten. Hier wird gemeinschaftliches Wohnen umgesetzt. Die Gebäude werden an die bestehende Nahwärmeversorgung angebunden; das BHKW wird modernisiert. In Abstimmung mit den Bewohnenden müssen Stellplätze verlegt werden.
- Im **Försterweg** ist ein bestandersetzender Neubau vorgesehen. Durch die Mitnutzung der benachbarten Stellplätze des Studentenwerkes besteht ein Spielraum, um geschützte Freiräume mit Grünflächen für die künftigen Bewohner/innen zu schaffen.

- Die gestalterische Planung im Försterweg ist noch nicht abgeschlossen. Vorgesehen sind u.a. Laubengänge sowie die Vorhaltung einer Wohnung für Kinderbetreuung. Erstmals soll Holzbauweise vorgesehen werden, mit dem Vorteil der schnelleren Umsetzung der Bauarbeiten.
- In der **Magdeburger Straße** ist eine Kombination aus Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern vorgesehen, um auch Angebote für mittlere Einkommen zu schaffen. Eventuell können auch Jugendräume zur Verfügung gestellt werden.
- Für ein Grundstück an der Ecke **Cappeler Straße/Friedrich-Ebert-Straße** gibt es Vorüberlegungen für die Schaffung von 20 Wohneinheiten.
- In der **Sudetenstraße** bietet die Umnutzung des Bestandsgebäudes der Stiftung St. Jakob nach Fertigstellung des Neubaus Möglichkeiten, bis zu 50 WE zu schaffen. Bei den 50 Wohneinheiten handelt es sich um eine erste Schätzung.
- In **Michelbach-Nord** sollen 6 bis 8 frei finanzierte RH entstehen, in denen auch Menschen mit ambulantem Pflegebedarf unterkommen können. Eine Kooperation mit dem DRK zum betreuten Wohnen wird angestrebt.
- In **Ginseldorf** ist die Bebauung von 8 bis 10 Grundstücken sowie der Neubau einer Hofreite für gemeinschaftliches Wohnen angedacht.
- Abschließend weist Herr Rausch auf die Wanderausstellung zum Deutschen Bauherrenpreis im EPH von 06. bis 18. Oktober 2018 hin und lädt die Anwesenden zum Besuch sowie zur Eröffnung am 05. Oktober 2018 um 19.00 Uhr ein.
- Aus dem Plenum kommt die Frage nach den Neubauten der GeWoBau im Vergleich zur GWH in den letzten 5 Jahren.
- Hierzu berichtet Herr Rausch, dass der Schwerpunkt der GeWoBau in den vergangenen Jahren nicht im Neubau lag. Hinzu kamen mehrere spezielle Projekte wie der Umbau der Obergeschosse im Bahnhofsgebäude oder der Kilian am Schuhmarkt. Die GWH hatte darüber hinaus Möglichkeiten der Verdichtung auf eigenen Grundstücken. Mit dem Blick in die Zukunft liegt der Schwerpunkt jetzt auf den vorgestellten Projekten.
- Es gibt eine Nachfrage aus dem Plenum zu den Mietpreisen bei den vorgestellten Projekten.
- Jürgen Rausch erklärt, dass bei den geförderten Wohnungen eine Kaltmiete von 7,00 bis 7,50 € angestrebt wird und bei freifinanzierten Reihenhäusern wird diese wahrscheinlich bei schätzungsweise 10,00 € liegen.
- Hierzu gibt es den Einwand aus dem Plenum, was noch bezahlbarer Wohnraum in Bezug auf diese Miethöhe ist. Es wird angeregt, Grundstücke im Innenbereich anzukaufen und zu bebauen. Entsprechende Objekte gäbe es in Gisselberg und in der Anne-Frank-Straße (Aufstockung). Auch könnten Flächenankäufe in den Außenstadtteilen erfolgen.
- Herr Rausch antwortet, dass der Ankauf von Flächen auch immer eine Frage des Preises ist, der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer und der Möglichkeiten der Bebauung. Grundsätzlich ist die GeWoBau bereit, geeignete Grundstücke zu erwerben.
- Herr Dr. Spies ergänzt, dass dies nicht ausreichen wird, um den Bedarf an Wohnraum zu decken.
- Eine weitere Frage aus dem Plenum bezieht sich auf den denkbaren Verkauf von Häusern an Bewohner/innen durch die GeWoBau.

- Nach Aussage von Herrn Rausch ist dies im Einzelfall denkbar. Priorität hat aber zur Zeit der Neubau, um zusätzliche Wohnungen zu schaffen.
- Aus dem Plenum wird die Frage gestellt, ob die genannten Mieten nicht zu hoch für Normalverdiener sind. Hierzu äußert Herr Rausch, dass es eine Nachfrage in diesem Bereich gibt, die bedient wird.
- Es wird aus dem Plenum angeregt, die Aufstockung von Supermärkten mit Wohnungen als Möglichkeit in Betracht zu ziehen.
- Herr Dr. Spies antwortet, dass dies, soweit zulässig, von der Stadt befürwortet wird. Dies ist immer die Entscheidung der Eigentümer der Gebäude. Die Aufstockung von Wohngebäuden ist durchaus üblich.
- In diesem Zusammenhang weist der Oberbürgermeister abschließend darauf hin, dass die Umwandlung von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet im Bereich „Temmlerstraße“ bereits forciert wird.

### TOP 3 - Potentielle Wohnstandorte: Beteiligungsverfahren „Marburger Westen“

- Frau Monika Brüning stellt zunächst mittels einer Power Point Präsentation die potentiellen Wohnstandorte im Marburger Westen vor.
- Möglich wäre die Schaffung von 200 Wohnungen am Oberen Rotenberg/ Höhenweg im Stadtteil Marbach sowie von 350 Wohnungen am Hasenkopf im Stadtteil Ockershausen/Stadtwald.
- Vorgesehen wäre ein durchmischtes Gebiet mit Verteilung des sozialen Wohnungsbaus mit einer Quote von rund 30 %. Mit „Familienwohnen“ in verdichteter Form können 35 Wohneinheiten pro Hektar geschaffen werden.
- Die Flächen am Rotenberg sind im Besitz von 2 Grundstückseigentümern und am Hasenkopf sind es 40 Eigentümer.
- Frau Dr. Griet Newiger-Addy stellt anschließend das im April 2018 eingeleitete Bürgerbeteiligungsverfahren vor. Es haben mehrere Veranstaltungen, auch in den Stadtteilen vor Ort und unter Einsatz externer Moderatoren sowie unter Beteiligung der Ortsbeiräte stattgefunden.
- Insgesamt gab es über 180 Rückmeldungen.
- Während es sich in der Marbach um ein „altes“ Wohngebiet handelt, welches in den letzten Jahrzehnten wenig Veränderung erfahren hat, ist das Wohngebiet „Stadtwald“ erst in den letzten 20 Jahren entstanden. Insgesamt ist hier mehr Offenheit für Veränderungen festzustellen.
- Frau Newiger-Addy stellt den Bezug zur Erstellung des Konzeptes zur Bürger/innenbeteiligung (Leitbild) dar. In Bezug auf die Transparenz findet aktuell eine sehr frühzeitige Einbindung statt und es gibt Klarheit über den Gestaltungsspielraum. Der Austausch findet stets auf Augenhöhe statt und alle Anregungen werden aufgenommen. Die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses werden dokumentiert und der Prozess wird dadurch nachvollziehbar sein.
- Die externen Moderatoren haben zurückgemeldet, dass ein sehr großes Engagement bei vielen Bürgerinnen und Bürgern wahrgenommen wird. Sorgen und Befürchtungen werden unterschiedlich laut formuliert. Beide Gebiete greifen in wichtige Naherholungsgebiete ein. Eine Betroffenheit ist in beiden Gebieten vorhanden und in beiden Gebieten gibt es formulierte Vorschläge zur Gestaltung eines neuen Gebietes.

- Es liegen bereits zahlreiche Fragen und Hinweise zu den folgenden Themen vor: I. Umwelt, Natur und Landschaft, II. Verkehr und Nahversorgung, III. Soziales und gute Nachbarschaft, IV. Planungs- und Beteiligungsprozess, V. Detailplanung und Erschließung.
- Beim Thema III. Soziales und gute Nachbarschaft geht es beispielsweise um den Bedarf an Kindertagesstätten, um die Schule und kurze Wege. Des Weiteren um dauerhafte soziale Durchmischung (keine Brennpunkte schaffen) und das Ernstnehmen der ansässigen Anwohnerinnen und Anwohner. Verbindungen zwischen altem und neuem Wohngebiet werden als wichtig angesehen. Barrierefreies Wohnen für Familien, Ältere und Menschen mit Behinderungen ist als wichtiges Thema benannt worden.
- Bei der V. Detailplanung und Erschließung sind beispielsweise folgende Themen bisher benannt worden: die Integration von gemeinschaftlichem Wohnen, Mehrgenerationenprojekte, Gemeinschaftsflächen mitplanen, der bezahlbare Wohnraum; kleine und große Wohneinheiten. Ein ansprechendes Stadtbild, an das Landschaftsbild angepasst, wird gewünscht. Es soll nicht zu dicht bebaut werden.
- Mit diesen Beispielnennungen wird der Tagesordnungspunkt 3 abgeschlossen zum TOP 4 übergeleitet.

### TOP 4 - Austausch und Ausblick

- Ziel des heutigen Austausches zu den potentiellen Wohnstandorten ist die Fragestellung: Welche Themen und Inhalte sollten aus Sicht der Mitglieder des Runden Tisches Preiswerter Wohnraum bei der weiteren Planung berücksichtigt werden?
- Die Anmerkungen und Einschätzungen werden durch das Protokoll der heutigen Sitzung schriftlich aufgenommen und im Prozess berücksichtigt.
- Die Entscheidung trifft die Stadtverordnetenversammlung.
- Aus dem Plenum wird die Frage gestellt, wieviel Hektar Fläche versiegelt werden?
- Frau Brüning antwortet, dass es baurechtlich zulässig ist, eine Versiegelung von maximal 60 % der Grundstücksfläche vorzunehmen; wahrscheinlich wird es weniger sein.
- In einem Redebeitrag aus dem Plenum wird die Transparenz im Beteiligungsprozess kritisiert und nachgefragt, wie hoch der konkrete Bedarf an Wohnungen in Marburg sei.
- Der Oberbürgermeister antwortet, dass mit 3.000 Menschen mehr 1.500 Wohnungen, also vermutlich beide Baugebiete benötigt werden. Die Entscheidung trifft die Stadtverordnetenversammlung.
- Es wird der Einwand aus dem Plenum geäußert, dass „Prognos“ in einer aktuellen Studie weit geringere Zuwächse der Bevölkerung für Marburg sieht.
- Dr. Spies antwortet, dass „Prognos“ nicht die Besonderheiten der Stadt Marburg berücksichtigt, sondern einen Standardalgorithmus-Bundeswert anwendet. Die Prognosen des Landes Hessen sind daher verlässlicher.
- Aus dem Plenum wird vorgeschlagen, neben der Sozialwohnungsquote weitere 15 % der Flächen für Genossenschafts- und Mietshäusersyndikatsobjekte zu reservieren.

- Es folgt ein Vorschlag aus dem Plenum, die Auswirkungen und Planungen zur Umsetzung der Baugebiete hinsichtlich Verkehr, Infrastruktur usw. ausführlich mit den Bewohnerinnen und Bewohnern der betroffenen Gebiete vertiefend zu diskutieren.
- Frau Brüning weist darauf hin, dass genau diese Vorgehensweise im Verlauf der weiteren Planungen vorgesehen ist.
- Im Plenum wird die Vermutung geäußert, dass für mehr als 15 % der Bauflächen Interesse vom Mietshäusersyndikat bestehen könnte.
- Abschließend wird von einem Teilnehmer auf die Entwicklungen in Wien hingewiesen. In der Stadt Wien ist der Großteil der Wohnungen in öffentlichem Besitz, so dass die durchschnittliche Kaltmiete bei 5,68 € liegt. Dies wurde langfristig über eine Bodenbevorratungspolitik erreicht.
- Herr Rausch antwortet, dass sowohl ein kurzfristiges als auch langfristiges Denken und Handeln im Wohnungsbau erforderlich sind.
- Zum Schluss der Sitzung weist Frau Meier daraufhin, dass die PowerPoint Folien der heutigen Veranstaltung ab dem 27.09.2018 online auf der Seite der Stadt Marburg verfügbar sind: <https://www.marburg.de/wohnen>
- Das Protokoll der heutigen Sitzung wird an den Verteiler des Runden Tisches per E-Mail verschickt und steht zudem dann auch online zur Verfügung.
- Über den folgenden Link sind zudem die Standortanalyse und die Dokumentationen aus dem Beteiligungsprozess hinterlegt: <https://www.marburg.de/portal/seiten/wohnungsneubau-im-marburger-westen-900001927-23001.html>
- Abschließend verweist Herr Dr. Spies darauf, dass die Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung zu den Baugebieten noch offen ist und im November erfolgen wird. Erst danach erfolgt die Umsetzung mit Bürgerbeteiligung. Die Anregungen sollen auch für zukünftige Verfahren mitberücksichtigt werden.
- Dr. Spies schließt die Sitzung und bedankt sich bei den Gästen und Teilnehmenden