

Protokoll/Gesprächsvermerk Expertengespräch Bau AG

Datum 07.12.2023, 10.00-11.30 Uhr

Ort Webex

Teilnehmende

Herr Bauer (Vorstand Bau AG)

Arbeitsgruppe INSEK

Herr Wilhelm (Ref. 61)
Frau Hach (Ref. 61)
Frau Schelisch (Ref. 61)
Herr Abel (YZ)
Frau Schönfeld (YZ)
Herr Rawson (mgk)
Frau Fornalski (mgk)

Fakten

- Bau AG besitzt ca. 5.100 Wohnungen, diese liegen alle im Kerngebiet der Stadt (nicht in den Ortsbezirken).
- Es gibt räumlich verteilte Schwerpunkte, aber bis auf im Wohngebiet Fischerrück ist der Bestand der Bau AG überall in der Kernstadt vertreten.
- 10 Kitas (von Bau AG gebaut oder erworben und modernisiert, betrieben von der Stadt)
- 17 Kleingewerbeflächen (aus den 60er-80er Jahren, alle vermietet)
- 2 NILS Projekte (Quartiersprojekte, umfangreich, sozial, Inklusion), planmäßig startet nächstes Jahr 3. Projekt auf dem Pfaff-Gelände inkl. Kindergarten
- Rahmenplan Betzenberg hat Platzhalter für weiteres NILS-Projekt, Vorstellung/ Öffentlichkeitsbeteiligung von drei Bebauungsvarianten startet im Januar (alle mit NILS-Platzhalter), direkte fußläufige Anbindung/Öffnung von neuem Wohngebiet zu BauAG Bestand geplant / Durchgängigkeit im Quartier (Hegelstraße 7) (Wilhelm) → Öffnung/Verknüpfung mit übrigen Gebäuden wichtig, da insb. NILS auf Quartiersebene gedacht (Bauer)
- Sozialwohnungsbau
 - geförderter Wohnungsbestand unter 10%
 - Viele Wohnungen sind aus der Bindung gefallen.
 - in den letzten 20 Jahren wurde wenig gefördert gebaut, weil kein Bedarf und Fördermodell finanziell unattraktiv war
 - aktuell im Wandel, u.a. da Neubaupreise ohne Förderung sehr hoch (18€/m²)
 - Förderung in RLP sehr gut (teilweise 30% Zuschüsse, abhängig von Wohnungsgröße (bis 60m²) und -ausstattung)
- 90% der Wohnungen frei belegbar auf dem Markt, Durchschnittsmiete liegt bei 4,88 €/m² → damit deutlich günstiger als geförderter Wohnungsbau (ca. 6 €/m²)
- auch Förderungen für Gemeinschaftsräume, Energie, sehr viele Zusatzförderprogramme
- Bau AG macht von Entwurf bis Ausführung alles selber (nach HOAI)
- sind Bestandhalter
- wollen Markt niedrig halten
- auch Grünflächen, Spielplätze, 3000 Bäume im Bestand
- kein Leerstand, außer in den Wohnungen, die aktuell saniert werden

Aktuelle Projekte

- Schwerpunktaufgabe liegt in der Modernisierung des Bestands, um Klimaschutzziele zu erreichen
- Wohnungsneubau aktuell sehr wenig, wenn dann Spezial-/Übergangswohnungen, bspw. Übergangwohnheim Mennonitenstraße (Obdachlose)
- ab 2024: 3. NILS-Projekt (s.o.) und KiTa auf Pfaff-Gelände
- Rahmenplan Betzenberg (s.o.) → damit sind die Kapazitäten aktuell erschöpft, mehr als ein Projekt pro Jahr ist kaum umzusetzen (bzw. nur mit externer Unterstützung)
- Überlegung Bau von Energetikquartier (innovativ) in Zukunft auf Grundstück von Bürgerhospitalstiftung im Geranienweg zur Revitalisierung Gebiet A sternweg, 100% Förderung, aber für Suchende von außerhalb → Erhalt der sozialen Mischung

Herausforderungen

- Wohnungsknappheit
 - Es fehlt vor allem an günstigem Wohnraum.
 - Bau AG hat Warteliste von >3000 Personen, die meisten davon aus KL (eher wenig Zuzügler:innen)
 - Im höherpreisigen Segment gibt es (noch) mehr Angebot.
- Wohnraum für ältere Menschen
 - Bevölkerungsgruppe Ü70 hat große Probleme Wohnungen zu finden/bekommen
 - Bei BauAG sind laut letzter Statistik hingegen 13% der Mieter:innen Ü80.
- Migration
 - Geflüchtete bewegen sich im gleichen Segment wie Geringverdienende und Studierende
 - In diesem Bereich ist die Nachfrage folglich extrem hoch.
- Flächenknappheit
- Nachverdichtung und Sanierung im Bestand
 - Semesterprojekt Stadtumbau Prof. Schmidt, RPTU, SS2023 „Konzepte: Wohnen und Bauen in Nachbarschaften“ (Alex-Müller-Straße und Sonnenberg)
 - Entwürfe haben in ihren Ansätzen einige Dinge, die man durchaus miteinfließen lassen kann
 - Bauliche Anforderungen (Feuerwehr, Stellplätze, ...) verändern sich, das erschwert Entwicklung im Bestand → Neubau auf der grünen Wiese deutlich einfacher auf den Weg zu bringen
 - Bestände wurden auf Nachverdichtungspotenzial geprüft
 - es wurden 2, 3 Standorte untersucht, u.U. Umsetzung von einzelnen Ideen in der Alex-Müller-Straße
 - horizontale Nachverdichtung würde Charakter der Anlagen zerstören, wenn dann Aufstockung
- Aufstockung
 - bislang keine Erfahrung
 - Am sinnvollsten dort, wo man alte Gebäude abreißt und dann einen höheren Neubau errichtet.
 - Aufstockung von bestehenden Gebäuden ist bislang häufig an Statik und anderen Dingen wie Zugängen/Aufzug/Brandschutz gescheitert → Aufwand > Ertrag
- NILS
 - 2/3 der Wohnungen sind gefördert, 1/3 frei finanziert
 - Nachbarschaft wichtiges Thema, viel Ehrenamt, es sollen Leute einziehen, die sich um ihre Nachbar:innen kümmern, es sollen auch engagierte Leute mit geringer Rente (z.B.) einziehen können, bunte Mischung → Dorfcharakter
 - Einkommensgrenzen nicht möglich, da sonst eine solche Mischung nicht erreicht werden kann
 - Mietstaffelung wird durchaus gemacht, aber je höher der Anteil an nicht geförderten Wohnungen, desto höher die Miete/der Eigenanteil, da ist die BauAG dann doch wieder auf Förderung angewiesen.

Potenziale

- Riesenpotenzial Pfaff-Gelände: Wäre schön, wenn es hier zügig voran ginge (schwieriges Gebiet).
- KL ist sehr lebenswerte Stadt.
- viele innovative Unternehmen und Ausgründungen
- Digitalisierung weiter vorantreiben, auch in der Verwaltung
- optimale Verkehrsanbindungen

Weiteres

- Amerikaner:innen
 - nur sehr wenige Amerikaner:innen unter den Mieter:innen der BauAG, wenn dann Zivil
 - die Amerikaner:innen, die bei der Bau AG wohnen, tun das auch schon sehr lange → keine/wenig Dynamik
- Grundstückserwerb
 - Bsp. NILS-Projekt: auf eigenem Grundstück nach Abriss von Bau AG-eigenem Bestand
 - Übergangwohnheim (Mennonitenstraße): Grundstück von Stadt erhalten nach Abriss von Schlichtwohnungsblock
 - neue Grundstücke derzeit nur in Erbpacht vergeben
 - Vorteil: kein Bieterverfahren
 - Nachteil: Bebauung muss innerhalb von drei Jahren erfolgen (keine Vorratsanlage an Vorhalteflächen möglich)
- Bestand
 - viele Bestandsgebäude aus den 50er-/60er-Jahren
 - oft sanierungsbedürftig

- Grün/Freiraum
 - über 100.000 €/Jahr für Freianlagen
 - Animal Aided Design bei 2. Nils Projekt, Natur in Stadt ansiedeln, Insektenhotels, Platz für Biodiversität → legen Wert auf hochwertige Außenanlagen, eigenen Gärtner, Planung von Grünanlagen, viel Pflege, hohe Qualität der Freianlagen wichtig, moderne Spielgeräte, Aufenthaltsqualität → kontinuierlich wird was gemacht
- Zukunft
 - Je nachdem, wen man fragt, gibt es andere Prognosen.
 - Doppelte Marktzugangsproblematik von vielen Gruppen (kein Geld + kein Aufenthaltstitel, + kein Einkommen, + Suchtproblematik) → Für diese Menschen wird es schwierig bleiben.
 - Ansonsten Wohnungsmarkt einigermaßen ausgeglichen.
 - Aber kurz- bis mittelfristige Anspannung möglich, z.B. bei Zuzug von Facharbeiter:innen für das neue Batteriewerk.
 - In der Vergangenheit war das reale Einwohner:innenwachstum immer stärker als vorausgesagt, daher Erwartung, dass auch Wohnungsmarkt in Zukunft stärker angespannt sein wird.
- Unternehmensmodell Bauen → Verkaufen (an Privat oder Investor) funktioniert nicht mehr (Mieten müssten enorm hoch sein, damit sich das für die Käufer:innen rechnet)
- WBS
 - Es stimmt nicht, dass weniger Menschen Wohnberechtigungsscheine beantragen, sondern Stadt hat eingeführt, dass man Schein erst bei konkretem Wohnungsangebot kriegt.
→ Bedarf ist da, es wird nur viel weniger gebaut/angeboten (und entsprechend weniger Scheine ausgegeben).