

„Wohnen in Mörfelden-Walldorf“ und was man im Rathaus darüber denkt

Die DKP/LL-Fraktion hatte zum Thema einen umfangreichen Fragenkatalog vorgelegt.

Die Antworten sagen einiges aus über die momentan vorherrschenden Denkweisen im Rathaus.

Die Gründe für den momentanen Druck auf dem Wohnungs“markt“ werden nicht beleuchtet.

Es gibt keine politische Betrachtung der Situation am Rande der Großstadt.

Dafür Hilflosigkeit und Resignation statt Gestaltungswille.

Wir fragten: *Gibt es zurzeit planerisch eine maximale Einwohnerzahl für Mörfelden-Walldorf oder wo soll die in Zukunft liegen?*

Eine Stadt mit 40.000 Einwohnern

Aus dem Rathaus u.a.: *Bis 2030 ... gehen wir derzeit von maximal 40.000 Einwohnern aus.*

Wir fragten: *In welchem Umfang ist eine innerstädtische Verdichtung noch möglich und welche Infrastrukturmaßnahmen sind ggf. zu erwarten?*

Aus dem Rathaus u.a.: *Die Möglichkeiten für eine nennenswerte innerstädtische Verdichtung sind mittlerweile sehr begrenzt. Sollten sich die innerstädtischen Verdichtungen über das ganze Stadtgebiet verteilen, hätte dies aus unserer Sicht keinen wesentlichen Einfluss auf die vorhandene Infrastruktur. Wenn sich die Verdichtung allerdings auf einen eng begrenzten Stadtbereich konzentriert, hätte dies natürlich unmittelbare Auswirkungen auf die infrastrukturelle Situation – Kitaplätze, Verkehr – worauf zu reagieren wäre.*

Wir fragten: *Gibt es eine genaue Kartierung von unbebauten Grundstücken?*

Aus dem Rathaus u.a.: *Mörfelden-Walldorf hat Ende 2015 damit begonnen, die im Stadtgebiet (Wohn- und Mischgebiete) vorhandenen Baulücken sowie die geringfügig genutzten Grundstücke systematisch auszuwerten, um deren Bebauungspotenzial und zeitliche Aktivierbarkeit sowie Verfügbarkeit für städtische Entwicklung einschätzen zu können.*

Die Investoren bezahlen höhere Preise

Wir fragten: *Welche Möglichkeiten sieht die Stadtverwaltung, innerhalb der geschlossenenOrtschaften weitere Flächen zu erwerben, die für eine Wohnbebauung geeignet sind?*

Aus dem Rathaus u.a.: *Diese Möglichkeit besteht natürlich grundsätzlich, allerdings sind für eine nennenswerte Bodenbevorratung die im Haushalt eingestellten Finanzmittel nicht ausreichend und daher in der Praxis keine wirksame Option. Darüber hinaus befindet sich die Stadt bei solchen Flächen im Wettbewerb mit Investoren, die zurzeit deutlich höhere Preise zahlen, als es die Bodenrichtwerte hergeben.*

Wir fragten: *Wie sieht derzeit die Höhe der Mieten und Nebenkosten in städtischen Wohnungen und Sozialwohnungen aus, in denen die Stadt ein Belegungs-/Vorschlagsrecht hat und wie sind die Vergleichsmieten/NK auf dem „Wohnungsmarkt“?*

Aus dem Rathaus u.a.: *Die Gesamtmietkosten in den externen Sozialwohnungen, für die die Stadt lediglich das Vorschlagsrecht für die Belegung hat, orientieren sich an den Vorgaben der Kosten der Unterkunft (KdU) des Kreises Groß-Gerau und schwanken derzeit zwischen 9,70 und 13,10 brutto inkl. Nebenkosten (ohne Heizung), je nach Größe der Wohnung, Anzahl der Zimmer und Belegungszahl.*

In den städtischen Wohnungen – die fast vollständig als Sozialwohnungen vermietet sind - liegen die Kaltmieten bei durchschnittlich ca. 6,50 / qm, im Wesentlichen bestimmt von Wohnungsgröße und Vertragsbeginn. Die Nebenkosten schlagen mit durchschnittlich 2,50 / qm zu Buche, abhängig etwa von der Größe des Objekts und der Freiflächen sowie der technischen Ausstattung (Aufzug).

Die im Vergleich zu den externen Sozialwohnungen im Durchschnitt geringere Warmmiete ist dadurch begründet, dass die meisten städtischen Mietvereinbarungen Alt-Verträge sind. Ausgehend von einem sehr niedrigen

Preisniveau können daher die Mieten im Rahmen der gesetzlichen Regelungen nur über den Verlauf mehrerer Jahre an das Niveau der KdU angepasst werden.

Im freien Wohnungsmarkt wird man nur noch wenige Angebote in einem baulich annehmbaren Zustand finden, die unter 10 / qm kalt liegen. In der Regel werden die Preise auf dem „freien Markt“ mindestens 20% über denen der KdU zu verorten sein.

Resignation statt Gestaltungswille

Wir fragten: *Es heißt, die Stadt besitze im direkten Umfeld des „Waldenserhofs“ weitere Immobilien mit einer Fläche von rund 4.100 qm. Wann ist mit einer Bürgerbeteiligung zu Plänen für diese Fläche zu rechnen? Ist daran gedacht, bei neuen Planungen im „Stadtkern“ von Walldorf das Haus Langstraße 37 (Reiß-Haus) einzuschließen?*

Aus dem Rathaus u.a.: *Hierzu gab es schon diverse Anfragen und Antwortschreiben, denen zu entnehmen ist, dass die Stadt im Waldenserhof-Areal Eigentümerin von 4.121 qm ist. Die Thematik „Waldenser Mitte“ ist als Projekt des Förderprogramms „Aktive Kernbereiche“ intensiv betrachtet worden und die Abteilung Stadtplanung würde an dieser Stelle perspektivisch gerne einen Konzept- und Ideenwettbewerb durchführen. Dies ist allerdings erst dann sinnvoll, wenn die derzeitigen Nutzungen des Waldenserhofs in andere Gebäude überführt worden sind. Insofern ist zurzeit schwer absehbar, wann der Planungsprozess mit Bürgerbeteiligung gestartet werden kann. In den bisherigen Überlegungen zur „Waldenser Mitte“ im unmittelbaren Umkreis von Waldenserhofsaal und Waldenserhof-Gaststätte wurde das Haus Langstraße 37 nicht einbezogen. Es sei allerdings in Erinnerung gebracht, dass seitens des Eigentümers die zahlreichen konstruktiven Vorschläge der Stadt zur Langstraße 37 alle abgelehnt wurden.*

Wir fragten: *Gibt es in der Stadt „Wohnraumzweckentfremdung“ und welche Möglichkeiten hat die Verwaltung, in diesem Fall auf Abhilfe zu dringen?*

Aus dem Rathaus u.a.: *Natürlich gibt es in Mörfelden-Walldorf – wie in jeder Stadt - Wohnraumzweckentfremdung und die Werkzeuge der Verwaltung dagegen vorzugehen sind begrenzt. Man kann bei eindeutigen Diskrepanzen zum Baurecht Zweckentfremdungen an die Bauaufsicht in Groß-Gerau melden, die dann ggf. die Prüfung und Kontrolle einleitet und in der Folge ein Nutzungsverbot aussprechen kann.*

Wir fragten: *Wie viele Gebäude in den Gewerbegebieten und im Industriegebiet stehen z.T. seit Jahren leer und sind/werden wahrscheinlich „abgeschrieben“?*

Aus dem Rathaus u.a.: *Eine Übersicht über alle Leerstände existiert nicht. Kenntnisse unsererseits beziehen sich primär auf einzelne Büroetagen in Gebäudeblöcken oder Teilflächen in Hallen, die in einem Verbund von mehreren Mietern genutzt werden.*

Grundsätzlich nicht möglich?

Wir fragten: *Sind „Umwidmungen“ möglich und welche dahingehenden Gespräche dazu hat die Verwaltung über welche Liegenschaften geführt?*

Aus dem Rathaus u.a.: *Umwidmungen von Gewerbe- oder Industrieflächen in Wohnflächen sind grundsätzlich nicht möglich (Ausnahme: Betriebswohnungen). Es gibt im Rhein-Main-Gebiet zwar auch Beispiele für Umwandlungen von Gewerbe- zu Wohngebieten, aber dies wurde dann auch planungsrechtlich durch Änderung des Flächennutzungsplans / Bebauungsplans legitimiert. Insofern hat die Verwaltung auch keine Gespräche mit Eigentümern solcher Liegenschaften geführt.*

Wir fragten: *Wie könnte der Um- und Ausbau von bestehenden Gebäuden in der Stadt gefördert werden – z.B. durch Zuschüsse für private Umbauten?*

Aus dem Rathaus u.a.: *Grundsätzlich sind Zuschussmodelle immer vorstellbar. ... Das sind Dimensionen, die über den städtischen Haushalt nicht darstellbar sind.*

Die Verwaltung hat keinen Einfluss

Wir fragten: *Wie nimmt die Verwaltung Einfluss auf örtliche Investoren, damit weniger Eigentumswohnungen und mehr Sozialwohnungen entstehen?*

Aus dem Rathaus u.a.: *Die Verwaltung hat keinen Einfluss auf Investoren, die ihre Projekte üblicherweise an den Renditeaussichten ausrichten.*

Im „Walldorfer Weg“ konnten im Bereich des Geschosswohnungsbaus Grundstücke entwickelt und vermarktet werden, die mit der Auflage, Sozialwohnungen zu bauen, verknüpft waren. Dementsprechend konnten für 44 gebaute Einheiten die Belegungsrechte erworben werden, didann seitens der Stadt noch jeweils mit einem Baukostenzuschuss in Höhe von 10.000 subventioniert wurden.

Auf dem „freien Markt“ aber sind 10.000 pro Wohnung als Anreiz viel zu wenig, um einen Investor zu „überzeugen“, Sozial- statt Eigentumswohnungen zu bauen.

Die einzig wirksame und gerade auch in der Rhein-Main-Region regelhaft praktizierte Einflussnahme besteht also darin, dass Städte und Kommunen bei Veräußerung eigener Grundstücke an externe Investoren festlegen, dass diese einen Anteil von z.B. 30% Sozialwohnungen errichten müssen.

Wir fragten: Wo sollen weitere/neue Wohn(bau)flächen „gefunden“/entwickelt werden?

Aus dem Rathaus u.a.: Die dringend benötigten Wohnbauflächen können im nennenswerten Umfang nur über die Entwicklung neuer Baugebiete geschaffen werden.

Bei Berücksichtigung der bekannten Restriktionen – Siedlungsbeschränkung, FFH-Gebiete, Waldflächen, Abstand zu 220-kV-Leitungen, usw. – ist dies aus Sicht des Stadtplanungs- und Bauamtes nur noch im Bereich südlich von Walldorf und östlich der Bahnlinie möglich. Auch hier wären noch intensive Untersuchungen durchzuführen, da dieser Bereich als GLB (geschützter Landschaftsbereich) benannt ist, dessen Umwidmung - als zwingende Voraussetzung für die Entwicklung von Bauland auf dieser Fläche - bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt und genehmigt werden muss.

Der Regionalverband hat aber in den letzten Monaten signalisiert, dass man grundsätzlich offen und gesprächsbereit für die Umwandlung solcher Flächen ist, sofern man die erforderlichen naturrechtlichen Fragen klären und die Ausgleichs leisten kann.

Keine Denkverbote und ein finaler Beschluss

Wir fragten: Inwieweit wird in der Verwaltung der Griff nach den Freiflächen zwischen Mörfelden und Walldorf vorbereitet und befördert?

Aus dem Rathaus u.a.: Beim Nachdenken über Lösungsmöglichkeiten zur Deckung der Wohnraumbedarfe sollte es erst mal keine Denkverbote geben.

Gleichwohl wird es wegen der Siedlungsbeschränkungen und der Flora-Fauna-Habitate – zwischen Mörfelden und Walldorf keine zusätzlichen Wohnbauflächen westlich der Bahn geben. Im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen und des Regionalen Flächennutzungsplans wurde daher dem Regionalverband eine ca. 20 ha große Fläche südlich von Walldorf und östlich der Bahnlinie gemeldet, die als Entwicklungsoption für Mörfelden-Walldorf im Verfahren berücksichtigt und geprüft werden soll (seitens RP Darmstadt und Regionalverband ist der finale Beschluss zum RPS/RegFNP für Herbst 2023 geplant).

Wer hat die Machbarkeitsstudie beschlossen?

Alle Ideen und Vorschläge müssen sich natürlich an den gesetzlichen Regelungen orientieren und realistisch bleiben, was die Chancen und Schwierigkeiten der Umsetzung betrifft. Deshalb wurde jetzt eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, um genau dies auszuloten. Die zu behandelnden Themen sind dabei sehr vielfältig: Umwelt und Natur, Einfluss Bahnlinie und B44, Verkehrsanbindung, technische Erschließung, Dichte der Bebauung, infrastrukturelle Versorgung, usw. Mit der ergebnisoffenen Untersuchung wurde die Bauland-Offensive Hessen GmbH beauftragt, die auf Initiative der Hessischen Landesregierung, der Hessischen Landgesellschaft und der Nassauischen Heimstätte gegründet wurde, um hessische Kommunen bei der Baulandentwicklung zu unterstützen. Die Kosten für die Machbarkeitsstudie werden finanziell wesentlich von der Hessischen Landesregierung subventioniert; es verbleiben lediglich 8.900 brutto bei der Stadt Mörfelden-Walldorf. Die Ergebnisse der Untersuchungen, die Bestätigung oder Verneinung der Umsetzbarkeit und das Aufzeigen der weiteren Handlungsschritte erwarten wir bis Herbst 2019.

Wir fragten: Werden der Wert und die Wichtigkeit der Sicherung der Freiflächen zwischen Mörfelden und Walldorf in der Stadtverwaltung anerkannt? Wie können die Sicherung und der Schutz der freien Flächen zwischen Mörfelden und Walldorf vor Bebauung gewährleistet werden?

Aus dem Rathaus u.a.: Wert und Wichtigkeit sind erkannt. Genau deshalb werden im Zuge der oben beschriebenen Neuaufstellung von RPS/RegFNP und der Machbarkeitsstudie alle relevanten Fragestellungen betrachtet. Im Anschluss muss dann in den politischen Gremien gewertet und abgewogen werden, welche Bedarfe man in welcher Form und in welchem Umfang umsetzen will. Darüber hinaus wird zurzeit im Rahmen der Interkommunalen Zusammenarbeit im Kreis über ein gemeinsames Pflegekonzept zur Sicherung der Grünflächen, insbesondere der Streuobstkulturen, diskutiert. Die Vorlage des Abschlussberichtes ist für Dezember 2019 geplant.

Die monetären Interessen

Wir fragten: Wird der „Schutz“ weiter gelockert – wie ist der Stand dieser Entwicklung?... Sind alle Eigentümer der dortigen Äcker bekannt und sind (schon wieder) „Aufkäufer“ unterwegs?

Aus dem Rathaus u.a.: Die Eigentümer sind bekannt und es ist natürlich davon auszugehen, dass schon verschiedene Personen unterwegs sind, um ihren monetären Interessen nachzugehen.

Wir fragten: *Ist für dieses Gebiet schon einmal an eine Ausschreibung zur Gestaltung oder einen Untersuchungsauftrag für Landschaftsgestalter (z.B. der Uni-Wageningen) gedacht worden?*

Aus dem Rathaus u.a.: *Sollte es im Zusammenhang mit der Neuaufstellung von RPS/RegFNP oder nach der Machbarkeitsstudie erforderlich sein, vertiefende Landschaftsplanungen vorzunehmen, werden wir diese in Auftrag geben.*

Teil der Metropolregion

Wir fragten: *Wie soll der städtische Wohnungsbau in Zukunft aussehen?*

Aus dem Rathaus u.a.: *Das Spektrum der Möglichkeiten bewegt sich zwischen dem Szenario Nullwachstum und einem Bevölkerungszuwachs auf 39.000-40.000 Einwohner innerhalb der nächsten 12-15 Jahre. Dies sind 4.000 bis 5.000 Einwohner mehr als heute oder 1.600-2.000 Wohnungen, von denen nach dem derzeitigen Kenntnisstand ca. 900-1.000 Wohnungen südlich von Walldorf und östlich der Bahnlinie dargestellt werden könnten.*

Die politisch Verantwortlichen müssen entscheiden, wo - innerhalb dieses Entwicklungsspektrums - sie die Stadt Mörfelden-Walldorf sehen oder sehen möchten. Allen Beteiligten sollte dabei aber klar sein, dass Mörfelden-Walldorf Teil der Metropolregion Rhein-Main ist. Insofern ist sie den Strömungen und Entwicklungen der Gesamtregion zwar nicht völlig unterworfen, wird aber durch diese in den Auswirkungen doch unmittelbar beeinflusst. Dies zeigt sich vor allem auch in den deutlichen Miet- und Kaufpreissteigerungen der letzten Jahre.

Wir fragten: *Wie weit sind Überlegungen zur Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft oder dahingehender interkommunaler Initiativen gediehen?*

Aus dem Rathaus u.a.: *Die Prüfungen zur Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft sind noch nicht abgeschlossen; angestrebt wird ein Bericht über die verschiedenen Rechts- und Handlungsoptionen im Herbst 2019. Interkommunale Initiativen zu diesem Themenkomplex gibt es derzeit nicht.*