



Spatenstich in Massenbachhausen: Bürgermeister Nico Morast, Jens Langer, Gewo-Vorstand Waldemar Fiedler, Michael Günther (früherer Gewo-Vorstand) und Architekt Ingo Macco (v.l.).

Foto: Astrid Link

Kraftakt für bezahlbaren Wohnraum

MASSENACHHAUSEN *Spatenstich für 14 öffentlich geförderte Wohnungen im Orchideenweg – Bedarfslücke geschlossen*

Von Astrid Link

Die Grundvoraussetzung für den Bau kostengünstiger Mietwohnungen ist die Beteiligung der Standortgemeinde. In Massenbachhausen ist das gelungen“, erklärt Waldemar Fiedler, geschäftsführender Vorstand der Heilbronner Wohnungsbau-genossenschaft Gewo beim offiziellen Spatenstich im Orchideenweg 5. Dort entstehen 14 zu 100 Prozent öffentlich geförderte Wohnungen mit zwei, drei und vier Zimmern von 54 bis 93 Quadratmeter sowie mit Balkonen oder Loggien. Dazu kommen 18 Carports und zehn oberirdische Stellplätze. Voraussetzung für einen Mietvertrag ist ein Wohnberechtigungsschein.

Förderung „Wie überall fehlt auch bei uns bezahlbarer Wohnraum für Berufsgruppen, die sich die ortsüblichen Mieten nicht mehr leisten

können. Das sind hier elf Euro pro Quadratmeter“, erläutert Bürgermeister Nico Morast. Mit maximal 7,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche liegt das Vorhaben deutlich darunter. Die Umsetzung des Projekts wäre aufgrund hoher Grundstückspreise und Neubaukosten nur mit der Förderung durch das Landeswohnraumförderprogramm nicht realisierbar gewesen. Doch durch das im April 2019 vom Kreistag beschlossene neue kommunale Förderprogramm kann das genossenschaftliche Unternehmen Gewo 2020 erstmals wieder öffentlich geförderten Wohnraum bauen.

Pro Quadratmeter Grundfläche gibt es bis zu 200 Euro Zuschuss, wenn sich die Kommune beteiligt, zum Beispiel mit einem verbilligten Grundstück. „Wir haben uns ganz klar für die soziale Komponente und gegen eine Gewinnmaximierung entschieden“, berichtet Morast. Ende 2018 fanden die ersten Gesprä-

che des Gemeinderats mit dem damaligen Gewo-Vorstand Michael Günther statt. Bürokratische Hürden mussten gemeistert werden. Die Planung überschritt die festgesetzte Bebauung von höchstens sechs Wohneinheiten sowie die maximale Traufhöhe, die im Wohngebiet „Schmähling II“ vorgegeben ist. Um die Bauvoranfrage trotzdem zu ermöglichen, wurde der Bebauungsplan vorhabenbezogen geändert.

Mischung Ende Februar 2020 konnte der Kaufvertrag notariell beurkundet werden. „Für den gesamten Prozess braucht man schon Geduld, aber wir sind als Kommune in der Pflicht für die Wohnsituation der Bürger“, sagt Morast. Die bauliche Struktur des am südöstlichen Rand des Misch- und Wohngebiets „Schmähling“ liegenden Areals sei in sich schlüssig, so der Rathauschef. „Es gibt Ein- und Mehrfamili-

enhäuser, Miet- und Eigentumswohnungen, da ist für jeden was dabei.“

Die Schließung der Baulücke von vier Grundstücken durch ein Mehrfamilienhaus bietet sich auch aus umwelttechnischen Gründen an. Damit gebe es eine behutsame Nachverdichtung, die der städtebaulichen Zielsetzung und Planung entspreche. Gemäß Paragraph 1 (5), Satz 3 des Bau-Gesetzbuches sollen städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Innenentwicklung erfolgen.

Das Projekt im Orchideenweg habe eine Pilotfunktion, an der sich andere Kommunen orientieren könnten. Doch eines müsse er betonen: „Sozialer Wohnungsbau funktioniert nur mit einem klaren kommunalpolitischen Willen, sich in dieser Richtung zu engagieren. Die neuen Fördermittel des Landkreises und ein genossenschaftlicher Partner reichen für die Realisierung nicht aus“, so Morast. Der Neubau

ist auf Nachhaltigkeit ausgelegt. „Was wir bauen, muss 50 Jahre und länger aushalten. Wir planen nur noch barrierefrei und natürlich energieeffizient“, so Fiedler. Zum Jahreswechsel 2021/22 rechnet er mit dem Bezug.

Anrecht

Laut Waldemar Fiedler hätten schätzungsweise **50 Prozent** der Baden-Württemberger ein Anrecht auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS). Für einen Ein- oder Zweipersonenhaushalt liegt die Einkommensgrenze bei **51 000 Euro brutto** pro Jahr. Bei einem Vier-Personenhaushalt bei jährlich **69 000 Euro brutto**. Mit dem Gewo-Bauvorhaben soll bezahlbarer Wohnraum für Berufsgruppen geschaffen werden, die zum Beispiel im pflegerischen und sozialen Bereich oder im Einzelhandel tätig sind. *al*