

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,  
meine sehr verehrten Damen und Herren.

Zunächst möchte ich mich im Namen der CDU-Fraktion für die sehr gute Vorlage bedanken. Die Fraktion stimmt der Vorlage, die ja ein Arbeitspapier ist und Leitlinien der nächsten Jahre beinhaltet, zu.

Allerdings mit zwei Einschränkungen bei Punkt 4 soll der Antrag lauten, die Verwaltung zu beauftragen, darauf hinzuwirken, dass auf städtischen Grundstücken, die dem Geschosswohnungsbau zugeführt werden, Wohnungen entsprechend dem Bedarf nach der DIN 18025 bzw. zukünftig der DIN 18040 barrierefrei errichtet werden. Das Wort grundsätzlich sollte im Antrag gestrichen werden. Unsere zweite Einschränkung bezieht sich auf Punkt 5. In den Ortschaften sollte man sich auf keine feste Prozentregelung festlegen.

Ich denke O-Rat und Ortsverwaltung sind sich der gesamtstädtischen Verantwortung bewusst, wenn Angebot und Nachfrage besteht, dann zum Wohle aller zu entscheiden.

Bei der letzten Wohnungsbaudebatte 2005 beschäftigten wir uns mit dem Thema „Stadtentwicklung im demografischen Wandel“. Mittlerweile hat uns dieser Wandel erreicht. Viele Beschlüsse von 2005 sind realisiert worden oder werden noch realisiert. Manche waren zu ambitioniert und konnten nicht ganz umgesetzt werden. So zum Beispiel die jährliche Neubaurate von 400 WE.

Gesellschaftliche Veränderungen und geänderte Rahmenbedingungen erfordern aber eine kontinuierliche Überarbeitung und die Formulierung neuer Ziele. Für die Umsetzung und Realisierung sind dann in den nächsten Jahren die einzelnen Fachbereiche zuständig.

Im Flächennutzungsplan werden die Weichen für unsere Stadtentwicklung gestellt. Hier kann man Entwicklungspotenziale für die nächsten 10 – 15 Jahre sehen.

Die Fragen lauten:

**„Wie soll unsere Stadt im Jahre 2020- 2025 aussehen?“**

**„Welche Ziele und Vorstellungen verfolgen wir?“**

Die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland verläuft dramatisch, die Einwohnerzahl sinkt bis 2040 um ca. 7 Millionen Einwohnern, davon wird Ulm nicht verschont bleiben.

Seit dem Jahr 2000 hat die Stadt Ulm wieder einen Einwohnerzuwachs, wenn man bei diesem Trend zu mehr Einwohnern genauer hinschaut, basiert diese Zuwanderung hauptsächlich auf dem Zuwachs junger Menschen – man spricht von der sogenannten Bildungswanderung.

Die Stadt Ulm hat nach 2004 eine Bevölkerungsvorausrechnung erstellt und diese 2008 fortschreiben lassen.

Nach dieser Prognose kann die Stadt bis 2020 noch mit einem Bevölkerungszuwachs rechnen. Ab diesem Zeitpunkt stagnieren die Einwohnerzahlen und nehmen dann kontinuierlich ab.

Wir stehen also in den nächsten Jahren mit anderen Regionen und Kommunen im Wettbewerb um Einwohner.

Schaut man die Wanderungsbewegungen der Einwohner genau an, fällt auf, dass Ulm Verluste zu verzeichnen hat bei Familien mit Kindern, ca. 100 Familien pro Jahr verlassen Ulm. Ebenso weisen wir ein negativaldo auf bei Personen über 65 Jahren, ca. 50 pro Jahr.

Diesen Wanderungsverlusten müssen wir entgegenwirken und uns folgende Fragen stellen:

- Welche Maßnahmen können wir auf den Weg bringen und umsetzen, um diese Wanderungsverluste zu begrenzen bzw. umzukehren?
- Was für Anreize können wir schaffen für private und kommerzielle Investoren, um für die genannten Gruppen mehr geeigneten Wohnraum anbieten zu können?
- Wie können wir in Zukunft das vorhandene und neu zu schaffende Angebot besser kommunizieren?

Wenn man beim Wohnungsneubedarf und Ersatzbedarf genauer schaut, müssen in Ulm die nächsten Jahre jährlich 300 – 450 WE realisiert werden, sowohl bei Einfamilienhäusern als auch bei Reihenhäusern und im Geschosswohnungsbau.

Wir begrüßen den Vorschlag der Verwaltung, dass auf städtischen Grundstücken, die dem Geschosswohnungsbau zugeführt werden,

grundsätzlich 1/3 der Wohnungen mit 4-5 Zimmern errichtet werden. Ferner sollte ein generationenübergreifendes Wohnen möglich sein. Es sollten zu den 4- und 5 Zimmerwohnungen noch 2-Zimmerwohnungen gebaut werden, sodass ein gemischtes Wohnen ermöglicht wird zwischen Jung und Alt, Familien und Singles.

Diese Wohnformen könnten in Zukunft voneinander profitieren. In der Stadt müssen familienfreundliche Wohnungen und Quartiere entstehen, denn Kinder sind unsere Zukunft.

Die Quartiere müssen kinderfreundlich und nicht zu stark verdichtet werden.

Wir begrüßen die Nachverdichtung in der Stadt, allerdings sollte mit der Verdichtung maßvoll umgegangen und die Bebauung der Umgebung angepasst werden.

Jede Veränderung im Bestand löst bei den Anwohnern nicht unbedingt Begeisterung aus. Vielleicht sollte man zu Beginn der Planungen mit den Bürgern in Dialog treten, sodass die Fachabteilungen vorher schon mit den Investoren tragfähige Konzepte auf den Weg bringen können.

Großes Nachplanen und Umplanen, wie jetzt beim „Türmle“ oder in der „Marchtalerstraße“ könnten wir uns dann ersparen.

Grundsätzlich sind wir froh über jeden Investor, der Wohnraum in der Stadt schafft. Bei der Aufwertung der Quartiere dürfen wir den öffentlichen Raum nicht vergessen. Der öffentliche Raum, also Straße, Gehwege, Bäume, Spielplätze ist ein wesentliches Qualitätsmerkmal und fördert die Aufenthaltsqualität. Gute Beispiele kann man in der Weststadt anschauen. Neue Quartiere brauchen auch die Infrastruktur in ihrer Nähe, Schule, Kita, ÖPNV, Einkaufszentren, usw.

Ulm als Stadt der kurzen Wege, die Nähe zum Arbeitsplatz, Kulturangebote, Sportangebote, weiterführende Schulen und eine Universität. Diese Vorteile müssen wir unseren Interessenten schmackhaft machen.

Wohnquartiere, wie wir sie in Maastricht angeschaut haben, ohne Kinder, ohne Durchmischung von Jung und Alt, ohne Migranten lehnen wir für Ulm ab.

Um auch in Zukunft Sozialkompetenz zu vermitteln, brauchen wir durchmischte Wohngebiete, um einer guten Sozialstruktur gerecht

zu werden. Wohnbaupolitik muss das Ziel haben, für eine ausgewogene Bevölkerungs- und Altersstruktur zu sorgen.

Wohnen in Ulm bietet viele Vorteile, daher müssen wir alles unternehmen, um in den nächsten Jahren überall Angebote zu schaffen, um so Bauinteressenten für Ulm und die Ortschaften zu gewinnen.

Einer Zielgruppe müssen wir in Zukunft noch mehr Beachtung schenken, das sind Familien mit Kindern. Über ein spezielles Förderprogramm in Form eines verbilligten Kaufpreises des Grundstücks, günstiger Erbbaurechtskonditionen oder anderen Möglichkeiten sollten wir hier nachdenken und Anreize schaffen. Familien müssen sich auch in Zukunft noch ihr Eigenheim oder ihre Wohnung leisten können.

Für die CDU- Fraktion gilt der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Potenziale in Ulm und den Ortschaften gibt es im neu aufgestellten Baulücken- Kataster, das zur Zeit 281 Baulücken aufweist, die Platz für 800 WE schaffen würden. Hier muss alles getan werden, um diese Flächen zu nutzen. Vielleicht könnte sich hier die PEG als Dienstleister mit einbringen. Beim Generationenwechsel wird wieder mehr im Bestand saniert und planerische Veränderungen vorgenommen. Diesen Umplanungen müssen wir in Zukunft offen begegnen, denn Wohnungsansprüche haben sich heute verändert.

Auf gesellschaftliche Veränderungen müssen wir flexibel reagieren. Das Angebot an Wohnungen und Bauland sollte sich der Nachfrage und dem Bedarf anpassen. Für Bauinteressenten sollte es in ganz Ulm jederzeit Angebote nach Bedarf geben, so können wir Abwanderungen verhindern, und neue Einwohner dazugewinnen.

Reglementierungen dürfen nicht überzogen werden.

Energiestandards müssen den heutigen Gegebenheiten und gesetzlichen Standards angepasst sein und sich nachhaltig für die Benutzer und die Umwelt auszahlen. Ökologie und Ökonomie darf kein Widerspruch sein.

Überzogene Forderungen sind ein Investitionshindernis für unsere Investoren und privaten „Häuslesbauer“. Standards, die über die

gesetzlichen Vorgaben hinausgehen, sollten in der Region abgestimmt werden, um im Wettbewerb bestehen zu können. Wir begrüßen, dass neue Wohnungen im Geschosswohnungsbau barrierefrei oder barrierearm errichtet werden. Bei der Umsetzungs- und Bedarfsplanung sollte der Arbeitskreis „Behinderter“ beratend zur Seite stehen.

Um auch in Zukunft den Bedürfnissen gerecht zu werden, regt die CDU-Fraktion daher an, eine Kontaktstelle neuer Wohnungsbau einzurichten.

Verschiedene Städte praktizieren dies schon. In der Kontaktstelle könnten alle Fragen und Belange des Wohnungsbaus vom Erwerb des Grundstücks, des Bauens, der Förderpolitik, den Energiestandards und des gemeinschaftlichen Wohnens in Ulm zusammenlaufen.

Für unsere Bürger wäre dies eine wichtige Adresse.

Ebenso schlagen wir vor, dass sämtliche Bauplatzangebote aktualisiert im Internet abgerufen werden können.

Unsere Ortschaften waren in den letzten Jahren die Träger der Bevölkerungspolitik, hierfür gilt unser großer Dank.

Wir müssen auch in Zukunft in unseren Ortschaften Bauland vorhalten. Auf Nachfragen sollten wir schnell und flexibel reagieren können.

Im FNP stehen noch ca. 100 ha Wohnbauerwartungsland, die überwiegend in den Ortsteilen liegen. Eine weitsichtige Grundstückspolitik beschert den Ulmer Bürgern moderate Preise und ein stetiges Angebot an Bauland. Hierfür gilt ein besonderer Dank an Hr. Soldner und seinen Mitarbeitern.

Kontinuierlich Bauland in allen Ortschaften anzubieten, und zwar für die Eigentumsbildung und für den Mietwohnungsmarkt, ist ein wesentliches Wettbewerbs- und Qualitätsmerkmal unserer Stadt. Dies war in der Vergangenheit leider nicht immer so, so dass manche Familien abwanderten.

Größere Baugebiete sollten in Schritten geplant und realisiert werden. Hier wäre es interessant, welcher Zeitrahmen benötigt wird, vom Erwerb des Rohbauland bis zur Möglichkeit des Bauens

Die Infrastruktur in den Ortschaften darf nicht überfordert werden. Ein Ortsteil muss sich entwickeln und auf vorhandene

Sozialstrukturen muss Rücksicht genommen werden.

Die Vergabe von Baugrundstücken in den Ortschaften geschieht in enger Abstimmung mit den Ortsverwaltungen.

Hier regen wir an, dass die Vergabepolitik von Bauland etwas offener gestaltet wird. Paare, die zuerst ihr Haus bauen wollen, sollten bei der Vergabe auch berücksichtigt werden. Ebenso

Privatinvestoren, die schon ein Eigenheim besitzen und Wohnungen oder Einfamilienhäuser für den Wohnungsmarkt bereit stellen wollen. Für sie könnte eine solche Investition aus steuerlichen und inflationären Gründen interessant sein.

Viele Familien, die sich beruflich eine bestimmte Zeit in Ulm niederlassen, würden von solchen Wohnungen profitieren.

Im Mietwohnungsmarkt engagiert sich die UWS. Sie ist unsere kommunale Wohnbaugesellschaft und übernimmt auch den sozialen Wohnungsbau. Unwirtschaftliche Fördermaßnahmen verhinderten in den letzten Jahren, dass Investoren sich im Bau von Mietwohnungen engagierten. Mietwohnungen sind in Ulm Mangelware. Dies gilt es zu fördern. Wir brauchen auch in Zukunft bei der UWS ein breites Mieterklientel. Um die Wirtschaftlichkeit sicher zu stellen, braucht die UWS auch Mieter, die eine höhere Miete bezahlen können.

Im Wohnungsangebot sollten auch Angebote für unsere Bürger stehen, die aus welchen Gründen auch immer in Not geraten sind. Auch diese Bürger sind ein Teil unserer Gesellschaft und müssen die Chance erhalten, in die Gesellschaft integriert zu sein.

Die Leitlinien des wohnungspolitischen Konzeptes haben nur eine Chance auf ihre Umsetzung, wenn diese im Konsens mit allen Beteiligten stehen und damit eine bedarfsgerechte Entwicklung der Wohnquartiere ermöglichen. Deshalb muss es uns ein großes Anliegen sein, wenn wir im Wettbewerb um Einwohner bestehen wollen, ein breit gefächertes Bauland und Wohnungsangebot kontinuierlich verteilt auf ganz Ulm und die Ortsteile vorzuhalten, in Bestandsgebieten maßvoll nach zu verdichten oder auch zu arrondieren und für die Zukunft neue Bauflächen zu erschließen, so dass überall Angebote entstehen.

Zusammenfassend sind für die CDU-Fraktion folgende Punkte wichtig:

- Kommunale Wohnbauförderung für Familien mit Kinder.
- Keine überzogene Reglementierung, wir müssen wettbewerbsfähig bleiben. Einheitliche Standards für die Region.
- Schaffung einer Kontaktstelle „Neuer Wohnungsbau“ und Einstellung des aktualisierten Bauplatzangebots im Internet.
- Wohnungsangebot für sozial Schwächere bereitstellen.

Zukunftsorientierte Wohnbaupolitik, vor allem für Familien war immer ein Anliegen unseres leider viel zu früh verstorbenen Fraktionsvorsitzenden Joachim Hedwig, an dessen heutigen Todestag ich erinnern möchte.

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit.

Ulm, den 11.05.2011

Winfried Walter  
CDU-Fraktion