



Sozialer Wohnungsbau darf keine abhängige Variable sein

Anmerkungen zu den neuen Hotel- und Kurhausplänen der SPD

Bezahlbarer Wohnraum ist derzeit bei den Parteien in aller Munde. Doch wo und wie genau er verbindlich entstehen soll bleibt in der Regel im Vagen. Umso erfreulicher ist es, dass nun die SPD formuliert: „Auch sozialer Wohnungsbau darf nicht außen vor bleiben.“ So wird derzeit der Öffentlichkeit in Grundzügen ein neues Konzept für das umstrittene 4-Sterne Hotel mit Kurhausbetrieb vorgestellt, das zu einer langfristigen Entlastung des kommunalen Haushalts führen und dadurch auch sozialen Wohnungsbau am Kurhaus ermöglichen soll. Was sich zunächst als Verbesserung anhört ist aus verschiedenen Gründen jedoch höchst problematisch.

1) Die Koppelung von sozialem Wohnungsbau an die Sanierung der Gemeindefinanzen setzt ein verheerendes Signal

Sozialer Wohnungsbau ist gerade in Kirchzarten eine dringliche, nicht verhandelbare kommunale Aufgabe, die nicht von sachfremden Finanzierungsfragen abhängig sein darf. Sozialer Wohnungsbau ist kostenneutral und kann von unterschiedlichen Bauträgern problemlos betrieben werden, sofern mit Wohnen keine Gewinne erzielt werden. Er darf kein Spielball sein, um im Rahmen fragwürdiger Querfinanzierungskonzepte vermeintliche Haushaltslücken zu schließen. Sozialer Wohnungsbau muss und kann sehr zeitnah auf den jetzt noch verbleibenden elf Baugrundstücken im fünften Wohnhof realisiert werden. Bauträger (Genossenschaften, Mietshäusersyndikate, Eigenbetrieb Kommunalbau, Investoren) gibt es genug, die mit strengen sozialen Auflagen bauen können und wollen.

2) Die Koppelung an ein komplexes Themenfeld (Kurhaussanierung, Hotelbetrieb) wird absehbar die Sozialbebauung um viele Jahre verschieben, wenn nicht gar verunmöglichen

Die nun von der SPD angestrebte Sozialbebauung am Kurhaus gerät durch das Mischkonzept in den Strudel komplexer rechtlicher und politischer Prozesse. Bis wirklich solide die Finanzierungsfragen des Kurhausbetriebs und aller vertraglichen Abstimmungen mit Herrn Niehaus sowie aller vergaberechtlichen Fragen geklärt sind, vergehen Jahre mit ungewissem Ausgang. Zudem setzt das SPD-Konzept darauf, dass Sozialwohnraum im Baugebiet Kurhaus durch das Bauen in der Höhe geschaffen werden soll. Die an und für sich sinnvolle Forderung für Neubaugebiete ist aber am Kurhaus völlig unrealistisch, weil dort bereits ein Bebauungsplan mit vier Stockwerken existiert und eine höhere Bebauung auch aufgrund der schon vergebenen Nachbargrundstücke scheitern wird. Insgesamt ist also absehbar, dass am Ende kaum mehr sozialer, bezahlbarer Wohnraum übrigbleiben wird. Wieder wird also in Kirchzarten eine Chance verspielt, zumal die allgemeine Forderung nach mehr Bauen nicht

zwingend bezahlbaren Wohnraum schafft, zumal die geforderte Nachverdichtung zumeist auf privaten Grundstücken erfolgen und diese eher noch teurer machen wird.

Wenn es ernsthaft um die zeitnahe Schaffung von möglichst viel bezahlbarem Wohnraum gehen soll, dann muss der fünfte verbliebene Wohnhof in Gänze Mietwohnungen mit entsprechenden Quotenfestlegungen zugute kommen. Der fünfte Wohnhof bietet zudem die Möglichkeit, ein sozialökologisches partizipatives Modellquartier zu erstellen, in dem Menschen sich begegnen und das auf dem Prinzip Teilen statt Besitzen beruht (Autos, Spiel- und Freiflächen, Werkzeuge etc.). Er bietet Platz für gemeinschaftliches Wohnen auch im Alter, für Wohngemeinschaften, für junge Leute, geflüchtete Menschen, Pflegewohngruppen etc. Dies alles geht nur, wenn die Hotelidee fallengelassen wird, oder auf dem von Architekt Herlitzius vorgeschlagenen Standort realisiert wird. Unverständlicherweise wird dessen Vorschlag wiederholt nicht berücksichtigt sowie unser Vorschlag zum fünften Wohnhof völlig ignoriert wird. Die willkürliche Koppelung von sozialem Wohnungsbau an ein bestimmtes Hotel- und Kurhauskonzept erschwert auf diese Weise nutwillig eine mögliche Mehrheitsallianz für bezahlbaren Sozialwohnraum im neuen Gemeinderat.

3) Die Schaffung eines Hotels muss im Rahmen einer Tourismusbedarfsanalyse eigenständig diskutiert werden

Generell muss als erstes einmal geklärt werden: Welche Art von Tourismus brauchen und wollen wir? Wann ist der Tourismus zu viel und schadet der Qualität des Tourismusstandorts? Wieso muss ein 4-Sterne Hotel sein, obwohl die Treugaststudie den zusätzlichen Bedarf deutlich anzweifelt? Nur um den Kurhausbetrieb sicherzustellen?

4) Auch das Kurhaus bedarf einer eigenständigen Betrachtung

Ebenso muss das Kurhaus als eigenständiges Themenfeld analysiert und diskutiert werden. Es ist generell fragwürdig, ein ganz bestimmtes vorliegendes Investorenkonzept als Ausgangspunkt zu nehmen und es als alternativlos für die Sanierung des Gemeindehaushalts darzustellen nur weil es nun mal vorliegt. Unabhängig von der Stimmigkeit der finanziellen Berechnungen, die dem SPD-Modell zugrunde liegen mögen: Wenn es sich für einen bestimmten Investor rechnet, dann wird insgesamt genug Spielraum für zig andere Betreibervarianten bzw. Verkleinerungen des Kurhaus geben.

Fazit: In der Aprilsitzung hat der Gemeinderat auf öffentlichen Druck eine Abstimmung über das umstrittene Hotelprojekt zurück gezogen um eine ergebnisoffene Diskussion von Alternativen zu ermöglichen. Die nun von der SPD vorgestellten „Alternativen“ zeigen leider, dass es nur um Modifikationen eines festzustehenden Investorenkonzepts geht.