

WOHNUNGSBAU

# „Wir planen 30 Prozent Sozialwohnungen“

Unternehmer Jürgen Pflugfelder über Eigentum und Miete, den Vorwurf der Profitgier und über ein Neubaugebiet im Schlösslesfeld

FRAGEN VON PETER MAIER-STEIN

**Herr Pflugfelder, der Mangel an Wohnraum, die steigenden Preise und der Neubau von Wohnungen sind bundesweit dominierende Themen. Wie beurteilen Sie den Markt in Ludwigsburg?**

Die Region Stuttgart ist einer der wirtschaftsstärksten Standorte in Europa. Der große Bedarf an qualifizierten Arbeitskräften kann nur durch Zuzug gedeckt werden. Daneben muss auch ein großer Teil der Flüchtlinge mittel- und langfristig mit Wohnraum versorgt werden. Meiner Meinung nach fokussiert sich die ganze Diskussion jedoch zu einseitig auf Miet- und besonders auf Sozialwohnungen. Mindestens genauso wichtig sind Eigentumswohnungen, sowie Reihen- und Einfamilienhäuser. In diesem Segment ist das Angebot viel zu gering und kann bei weitem den Bedarf nicht decken.

**Ein Vorwurf, auch aus dem Ludwigsburger Rathaus, lautet aber, der Ruf nach Eigentum sei dem reinen Profitstreben geschuldet?**

Mit solchen Aussagen soll der Eindruck erweckt werden, allein die Stadt könnte mit ihrem kommunalen Unternehmen den benötigten Wohnraum schaffen. In Wirklichkeit ist es jedoch so, dass zum Beispiel in Neubaugebieten bis zu 60 Prozent der verkauften Eigentumswohnungen als Mietwohnungen auf den Markt kommen, was durch den Sickerneffekt andere Wohnungen frei macht und damit zu einer nachhaltigen Entlastung des Mietwohnungsmarkts führt. Dazu kommt, dass die Käufer der Eigentumswohnungen oft Familien sind, die ihr Er-

spartes in Immobilien anlegen, großen Wert auf langfristige, stabile Mietverhältnisse legen und ganz bewusst auf Höchstrenditen verzichten. Davon profitieren der Mietmarkt und die Stadt.

**Trotzdem machen die Bauträger vor allem im Segment Eigentum sehr gute Geschäfte.**

Ja, wir machen Gewinne, investieren diese aber seit Jahrzehnten in unsere Unternehmen, um neue Projekte und neuen Wohnraum solide zu finanzieren. Nur deshalb gibt es heute in Ludwigsburg Bauträger, die auch überregional große Objekte stemmen können. Und die dann mit der Gewerbesteuer, die sie auf ihre Gewinne an die Stadt abführen, einen wichtigen Anteil daran haben, dass Ludwigsburg sich zum Beispiel die Sanierung der Schulen, eine Ganztagsbetreuung und vieles mehr leisten kann.

**Aber wie sieht es mit preisgünstigem Wohnraum für jene aus, die sich Marktpreise nicht leisten können?**

Dieser Personenkreis braucht eine direkte Förderung durch Wohngeld und natürlich echte Sozialwohnungen. Am runden Tisch haben wir der Stadt mehrfach angeboten, Sozialwohnungen zu bauen. Ausgebremst wurden wir dabei aber

mit der Begründung, dass aus abwicklungstechnischen Gründen der soziale Wohnungsbau nur mit der städtischen Wohnungsbau-GmbH umsetzbar sei.

**In den vergangenen Jahren haben die Bauträger nicht gerade mit sozialem Wohnungsbau gegläntzt.**

Zum einen hat die Stadt nach meinem Informationsstand in den vergangenen



An der Gemenbergstraße am Rand des Wohngebiets Schlösslesfeld könnten in wenigen Jahren neue Wohnungen stehen.

Foto: Ramona Theiss

20 Jahren selbst so gut wie keine echte Sozialwohnung neu gebaut. Erst mit der sich verstärkenden Wohnungsnot hat sie das Thema für sich wieder neu entdeckt. Zum anderen können die Bauträger, wenn man sie lässt, sehr schnell neue Sozialwohnungen schaffen. Vor allem dann, wenn sie Flächen in städtischen Neubaugebieten zu Konditionen erhalten, die auch für das kommunale Unternehmen gelten. Schön wäre, wenn uns die Stadt bei der Baulandentwicklung nachhaltig unterstützen würde, anstatt uns von dieser extrem wichtigen Aufgabe praktisch auszuschließen. Ein Beispiel ist das Gebiet Gemenberg, wo wir seit Jahren ausgebremst werden.

**Das ist eine Fläche im Schlösslesfeld, wo Sie sich auf Teile eines möglichen Neubaugebietes Grundstücksoptionen gesichert haben.**

Die ersten Planentwürfe stammen schon aus dem Jahr 2011. Das Gebiet ist interessant, weil es an der Neckar- und der Gemenbergstraße liegt und bereits erschlossen ist. Es lässt sich also innerhalb kürzester Zeit Wohnungsbau realisieren.

**Im Rathaus, so sieht es aus, favorisiert man andere Gebiete.**

Die Potenzialflächen, welche die Stadt entwickeln möchte, wie zum Beispiel „Am Fuchshof“, werden noch eine Zeit brauchen, da der eine oder andere Grundstückseigentümer nicht verkaufsbereit ist. Was wir jedoch dringend in Ludwigsburg benötigen, sind schnell umsetzbare Flächen. Es freut mich deshalb sehr, dass ein Großteil des Gemeinderats dies erkannt hat und für den Gemenberg keine Vorkaufsrechtssatzung für die Stadt beschlossen hat. Vielmehr haben die CDU, FWV und FDP den Antrag gestellt, dass die Stadt an uns ihren Grundstücksanteil an dem Neubaugebiet zum Schätzpreis des Gutachterausschusses verkaufen soll und anschließend die gesamte Entwicklungsmaßnahme von uns durchgeführt wird. Wir haben uns in diesem Sonderfall bereiterklärt, anstelle der vom Gemeinderat festgelegten 20 Prozent einen Anteil von 30 Prozent an Sozialwohnungen zu bauen. Ich meine echte Sozialwohnungen, also deutlich mehr als nur preisgedämpften Wohnraum nach dem Stadt-Modell Fair Wohnen.

**Wie sehen denn Ihre Überlegungen aus, was könnte in dem Gebiet entstehen?**

In einem ersten Entwurf haben wir schwerpunktmäßig Reihen- und Kettenhäuser für junge Familien vorgesehen. Auf Anregung von Herrn Oberbürgermeister Spec, aufgrund der angespannten Wohnraumsituation, wurden dann in einem zweiten Entwurf im südlichen Bereich Einfamilienhäuser und auf dem gesamten Restgrundstück Mehrfamilienhäuser geplant.

**Und wss müsste passieren, damit es vorgeht?**

Ideal wäre natürlich, wenn das von uns beauftragte Planungsbüro KMB auf Basis der vorliegenden Entwürfe drei Alternativen in Zusammenarbeit mit Vertretern des Gemeinderates, dem Stadtplanungsamt und uns ausarbeitet und diese den Gremien zur Entscheidung vorgelegt werden. Selbstverständlich sind wir auch bereit, bei einem Planungswettbewerb analog dem Baywa-Areal in der Weststadt mit mehreren Architekturbüros mitzuwirken. Der prämierte Entwurf kann dann sofort in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt werden. Parallel mit dem Bebauungsplanverfahren könnte zur Prozessoptimierung sofort mit der Baugesuchsplanung begonnen werden.

**Wann glauben Sie, könnten dann die ersten Wohnungen und Häuser am Gemenberg bezogen werden?**

Wenn alle an einem Strang ziehen in zwei bis drei Jahren und meiner Meinung nach wesentlich schneller als in fast jedem anderen der geplanten Bau- beziehungsweise Umlegungsgebiete in Ludwigsburg. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass das Bebauungsplanverfahren von der Stadtverwaltung beschleunigt und innerhalb eines straffen Zeitplans bearbeitet wird.