

Offener Brief an den neuen Leiter der Stabstelle Wohnraum Herr Hauser
In Kopie: Stefan Dvorak, Christel Pahl, Andrea Glitz, Bündnis Mensch und Natur,

Sehr geehrter Herr Hauser,

herzlichen Glückwunsch zu Ihrem neuen Amt der Stabstelle Wohnraum/ Projektgruppe Wohnraum in Reutlingen. Schön dass ein solches Amt eingerichtet wurde!

Mit großem Interesse haben wir den Artikel im GEA vom 30.6.20 gelesen und hoffen in Ihnen einen Ansprechpartner zu haben bzw. mit unserem Anliegen auf offene Ohren zu stoßen.

Hintergrund:

In Gönningen entbrennt ein Konflikt über den Bedarf an neuem Wohnraum.

Wir möchten uns gerne kurz mit der anhängenden Pressemitteilung vom Oktober 2019 vorstellen (siehe Anhang 1):

Seit 2008 engagieren wir uns nun gegen die Bebauung/Baugebiete am Ortsrand von Gönningen. Mit Unterschriftenaktionen, Gründung von Bürgerinitiativen, Plakat- und Transparentaktionen, Protestbriefen und –reden, Filmvorführungen Ortsbegehungen...

Aktuell geht es um die Bebauung der Außenbereichsfläche „Hinter Höfen/ Kleine Steinke“.

1. Im Jahr 2011 wurde von der Stadt eine Baulückenbörse eingerichtet. Der Erfolg hielt sich für Gönningen in Grenzen. Denn noch immer gibt es rund **60 erschlossene Bauplätze**, zum Großteil in privatem Besitz, welche unbebaut sind. Wir haben 39.569 qm zusammengerechnet, also rund 4 ha Baugrund steht der zu bebauenden Fläche „Hinter Höfen“ mit ihren 1,9 ha gegenüber.

Außerdem haben wir zusätzlich ermittelt:

Industriegebiet mit Wohnen (Bierwiesen) 5.171 qm

Freie unbebaute Flächen, die an eine Straße grenzen 23.955 qm

Entwicklungsbereich laut OEK 2009 16.334 qm

Daraus ergibt sich eine Gesamtfläche, ein Potential, das aktuell bebaut werden könnte von 85.029 qm **also rund 8,5 ha**.

2. Beispiele für leerstehende Häuser (Anhang 2 Fotos):

Roßbergstr. 30

Hauptstr. 5

Kirchstr. 2 (altes Schulhaus)

Hauptstr. 36

Torstr. 5

Mathäus-Wagner-Straße 25 ...und noch mehr...

Das Dorfzentrum ähnelt langsam einem Schweizer Käse und wird durch ein Neubaugebiet nur noch mehr entwertet. Zudem kommt hier die Altersremanenz (Zurückbleiben der Senior*innen nach Auszug der Kinder) zum Tragen. Wie können wir die alten Häuser wieder beleben?

Wie geht die Stadt mit dieser Kenntnis um? Wie können wir die Besitzer zum Bebauen oder Veräußern oder Vermieten bewegen? Nur Befragung und Beratung der Eigentümer?

3. Zum dritten verstehen wir nicht warum in Gönningen ein Neubaugebiet in die grüne Idylle gebaut werden soll wo doch die **GWG Flächen** und Gebäude innerorts nutzlos liegen lässt.

Wir wissen, dass sich in der Dorfmitte hinter dem Lebensmittelgeschäft „Nahkauf“ ein Grundstück befindet (im Gebiet Bitze), welches der Stadt/GWG gehört mit einer Fläche von rund 2200 qm. Die Fläche liegt zentral; fußläufig sind Sparkasse, Einkaufsladen, Ärzte, Apotheke, Bushaltestelle etc. zu erreichen. Warum baut die Stadt hier kein **Mehrgenerationenhaus** oder Wohnungen für den kleinen Geldbeutel?

4. „Das Bebauungsplanverfahren wird nach den Vorgaben des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren nach **§13 b BauGB** durchgeführt.“ (Zitat aus Drucksache 18/080/01)

Für uns ist die Anwendung fraglich, denn die Fläche ist mit 1,9 ha angegeben. Im §13 b BauGB steht, dass dieser für Außenbereichsflächen „von weniger als 10 000 Quadratmeter“ Anwendung finden darf. Außerdem sieht der §13 b BauGB keine förmliche Umweltprüfung vor, diese aber war im Jahr 2009 ausschlaggebend, so dass die Bebauung des Gebiets abgelehnt wurde. Damals gab der BUND eine entsprechende Stellungnahme über naturschutzrechtliche Bedenken ab. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen dürfte nur dann möglich sein, „wenn vorher die Innenentwicklungspotentiale von der Gemeinde ermittelt und deren Nichteignung für die gemeindliche Planungsabsicht dargestellt worden sind“.

Ist es wirklich so, dass in Gönningen keine Innenentwicklung mehr möglich ist wie uns unsere Bürgermeisterin Frau Pahl entgegnet? Wissen Sie, welche Flächen (mit dazugehöriger Größe) in Gönningen im Besitz der Stadt bzw. der GWG sind? Warum werden diese denn nicht vorrangig bebaut?

5. Eine Kernfrage ist doch auch noch wächst oder schrumpft Reutlingen? Das statistische Landesamt ermittelt jedenfalls kein Wachstum mehr.

Weniger Einwohner: Artikel Liquidität GEA 25.1.2020

Professor Dr. Jürgen Straub (WiR) wies auf die zurückgehende Einwohnerzahl hin: Anstatt der im Planansatz prognostizierten mehr als 119 000 Bürger für Ende 2019 liege die Zahl voraussichtlich bei knapp 116 000. »Wir entwickeln eine ganze Menge Wohnprojekte, und trotzdem geht die Zahl der Einwohner zurück«, so Straub. (GEA)

Und was macht man jetzt damit? Akzeptiert man dass die Spitze des Wachstums erreicht ist und überdenkt den Flächenfraß? Oder kann man Anreize schaffen um Pull Effekte zu erzielen (Seniorenwohnungen im Ortszentrum)? Ist Wachstum überhaupt noch wünschenswert? Wird in Corona Zeiten nicht Wohnraum frei weil Büroraum abgebaut wird? Wird man den digitalen Wandel in Reutlingen auf dem Wohnungsmarkt spüren? Wie wird der Wohnraumbedarf korrekt berechnet?

Desweiteren habe ich noch eine ganz spezielle Frage an Sie Herr Hauser:

Ist es möglich unserem Bezirksgemeinderat das Software-Tool zu beschaffen das Einsicht in die Leerstandssituation von Gönningen erlaubt.

Ich meine damit das Tool für Städteplaner das wertvolle Erkenntnisse über leer stehende Gebäude in Gemeinden liefern kann.

Ich möchte anstoßen, dass die Stadtverwaltung beauftragt wird, eine Schnittstelle zur Datenverschneidung von Einwohner-Meldeamt und Liegenschaftskataster (GIS) herzustellen.

Oder verfügt die Stadt bereits über dieses Tool und kann ihr oder sogar der Bürgerinitiative „kein Neubaugebiet Hinter Höfen“ diese Daten zur Verfügung stellen?

Ich habe von diesem Tool in einem Vortrag von Herrn Flaig im Reutlinger alten Rathaus am 16.10.2019 gehört und ihn gebeten mir das nochmal genau zu beschreiben.

Am 10.02.2020 schrieb Stefan Flaig - Ökonsult Gbr.:

Sehr geehrte Frau Rogge,

freut mich, dass meine Hinweise im Vortrag hängen geblieben sind. Für das von mir im Vortrag empfohlene software-tool ist mir kein Name bekannt. Das liegt daran, dass viele Kommunen unterschiedliche GIS-Dienstleister haben, und jeder von denen muss dieses Tool für seine Software erstellen. Hört sich aber komplizierter an, als es ist. Der GIS-Dienstleister von Reutlingen hat entweder bereits so ein Tool zur Datenverschneidung oder er hat es schnell erstellt. Die Kosten dürften sich auf einen niedrigen vierstelligen Betrag belaufen. Ich würde einfach beantragen, dass die Stadtverwaltung beauftragt wird, eine Schnittstelle zur Datenverschneidung von EW-Meldeamt und Liegenschaftskataster (GIS) herzustellen. Damit ist für Verwaltung und Dienstleister alles eindeutig. Mit freundlichem Gruß, Stefan Flaig, Ökonsult GbR Neue Adresse: Augustenstr. 124, 70197 Stuttgart

Mit großer Hoffnung und Ungeduld warten wir auf Ihren Bericht über den Leerstand von Wohnungen in Reutlingen da unser Gönninger Bezirksgemeinderat nicht bereit ist diesen Tatsachen ins Auge zu sehen. Ein Faktencheck wäre sehr hilfreich in der zukünftigen Diskussion.

Es grüßt sie sehr herzlich

Elke Rogge

Für die Bürgerinitiative

„kein-neubaugebiet-hinterhoefen@web.de“