



Für das Grundstück im Riedweg neben dem Friedhof gibt es Pläne für den Bau von günstigen Wohnungen. Doch das Projekt steht noch am Anfang.

FOTO: CBM

Stadt will bezahlbaren Wohnraum schaffen

Aulendorf verkauft Riedweg-Grundstück nicht an Stiftung sondern an deren Tochterfirma

Von Paulina Stumm

AULENDORF - Das geplante Bauprojekt für sozialen Wohnraum im Aulendorfer Riedweg ist derzeit ein stark diskutiertes Thema, nicht zuletzt unter Anwohnern. Sie befürchten einen sozialen Brennpunkt, haben Bedenken, ob auch Aulendorfer zum Zug kommen, oder bemängeln fehlende Vorabinformationen durch die Verwaltung. Aber auch Befürworter melden sich zu Wort und betonen die Chance, die das Projekt in Sachen bezahlbarer Wohnraum für ganz unterschiedliche Menschen bedeuten kann. Klar ist mittlerweile, in Aulendorf sollen keine klassischen Hoffnungshäuser entstehen, und Vertragspartner der Stadt wird nicht die Stiftung Hoffnungsträger selbst sein. Das hat Konsequenzen.

„Vertragspartner wird die HTS Handel GmbH sein“, erklärt Bürgermeister Matthias Burth nun entgegen dem im Gemeinderat gefassten Beschluss zum Verkauf des Grundstücks im Riedweg an die Stiftung Hoffnungshäuser. Mit letzterer ist Aulendorf bereits vor ein paar Jahren ins Gespräch gekommen. Damals ging es um die Idee, in Aulendorf klassische, von der Stiftung entwickelte Hoffnungshäuser zu bauen, in denen „geflüchtete oder sozial benachteiligte Menschen mit solchen, die mitten im Leben stehen“ unterstützt von Ehrenamtlichen und Sozialarbeitern der Stiftung in aktiver Gemeinschaft zusammenleben. Das Projekt hat sich damals zerschlagen.

Das neue Projekt im Riedweg ist indes nun anders ausgerichtet. Es geht nicht um eine Flüchtlingsunterkunft, sondern, so Burth „um bezahlbaren Wohnraum für alle. Und dieser Bereich wurde von der Stiftung mittlerweile auf die HTS Handel ausgegliedert.“ Die Stadt habe aber stets mit Wolfgang Lieb, dem heutigen Geschäftsführer der HTS, zu tun gehabt. Dass dem Gemeinderat trotzdem ein Beschluss mit der Stiftung als Vertragspartner vorgelegt wurde,

beschreibt Burth als „in der Vorlage nicht sauber formuliert“. Die Konsequenz: Der Beschluss muss in der nächsten Gemeinderatssitzung formal korrigiert werden.

Die Stiftung Hoffnungshäuser ist mit 84-prozentiger Beteiligung der große Gesellschafter der HTS Handel GmbH, entsprechend würden die Gewinne der GmbH an die Stiftung zurück fließen, erläutert deren Geschäftsführer Lieb auf Nachfrage der „Schwäbischen Zeitung“. Dass die Stiftung dieses Tätigkeitsfeld mittlerweile in eine GmbH ausgegliedert hat, hat laut Lieb, der bis Anfang 2020 für alle Immobilien der Stiftung zuständig war und die Hoffnungshäuser mitentwickelt hat, damit zu tun, dass die Stiftung sich mehr dem bezahlbaren Wohnraum zugewandt hat. „Wir wurden immer wieder von Kommunen angefragt, ob wir die Häuser dafür verkaufen würden. Aber die Stiftung kann nicht verkaufen, sie darf nicht wirtschaftlich tätig sein. Deshalb haben wir gesagt, wir gründen eine GmbH.“ Dass die HTS als Unternehmenszweck neben dem Bau, Handel, Besitz und der Verwaltung von Immobilien, auch den Handel mit Kfz und Motorrädern und entsprechendem Zubehör, sowie Einrichtungen für deren Reparatur angibt, war manchem Anwohner und Stadtrat seltsam vorgekommen. Laut Lieb ist diese Beschreibung auf ein Ideen-Relikt aus Anfangszeiten zurückzuführen, der Zusatz solle demnächst gestrichen werden.

Ein Verkauf der Häuser an die Stadt ist in Aulendorf indes nicht vorgesehen. Dort bietet die HTS an, das Grundstück zu kaufen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – zu 100 Prozent, wie Lieb betont, im Gegensatz zu anderen Generalunternehmern, die nur einen Teil der Wohnungen als Sozialwohnungen bauen. „Wir bieten der Stadt über mindestens 30 Jahre Mieten, die 30 Prozent unter dem Marktüblichen liegen.“ Die Mieter wählt die HTS aus, einzige Voraussetzung ist ein

Wohnberechtigungsschein. „Die Bewohner, die dort einziehen können, sind die alleinerziehende Mutter mit Kind, der Bauhofmitarbeiter oder die Verkäuferin“, nennt Lieb exemplarisch. Ein Mitspracherecht, wenn die HTS einziehen lässt, hat die Stadt dabei nicht, auch Menschen in diese Wohnungen einweisen, etwa zur Vermeidung von Obdachlosigkeit, kann die Stadt nicht, ihr gehören die Häuser nicht. „Wir machen ein Projekt in Aulendorf für Aulendorfer, darum geht's doch“, versichert Lieb, auch wenn nach den Förderrichtlinien keine Gruppe bevorzugt werden dürfe. „Sie müssen die Wohnungen dem Markt zuführen“, sagt Lieb. Entsprechend können sich auch künftige Neu-Aulendorfer bewerben, analog zu Bauplätzen in Neubaugebieten.

Die Entwürfe für die Bebauung im Riedweg sehen neben den drei Mehrfamilienhäusern in Holzmodulbauweise ebenfalls ins Holzbauart vier Doppelhäuser vor. Nach Auskunft von Lieb eine Vorgabe der Stadt Aulendorf. Auch die Doppelhaushälften sollen nach den Förderrichtlinien für den sozialen Wohnungsbau vergeben werden. Das bedeutet allerdings, dass in die acht Doppelhaushälften immer mindestens sechsköpfige Familien einziehen müssen. „Ich gehe davon aus, dass wir Familien finden“, ist Lieb zuversichtlich, „wenn das nicht der Fall ist, dann muss man es anderweitig vermarkten“. Die Förderung kann dann nicht abgerufen werden. „Bei den Doppelhäusern bezahlen wir übrigens den üblichen Marktpreis für das Grundstück. Und wir machen die gesamte Erschließung des Geländes auf unserer Kosten“, sagt Lieb.

Dass sich bei diesem finanziellen Einsatz am Ende trotzdem zu 100 Prozent Sozialwohnungen realisieren lassen, liegt laut Lieb auch an der Modulbauart, die nicht nur günstigen Einkauf und Bau verspricht. „Wir müssen die Häuser nicht immer neu planen, sondern können es an jeden Bauplatz anpassen“, sagt

Lieb und verweist auf deutliche Einsparungen bei den Planungskosten. Von der Haltbarkeit der Holzhäuser ist Lieb indes überzeugt. „So wie wir die Häuser bauen, halten sie genauso lange wie ein Massivbau.“

Lieb betont, dass es sich um ein Angebot handelt. „Wir sind kein wirtschaftlicher Betrieb, der dringende Gewinne machen muss. Wir machen ein Angebot und lassen die Gemeinden an unserer Entwicklung (den Holzhäusern in Modulbauweise, Anmk. d. Red.) partizipieren.“ Aulendorf möchte das offenbar, entsprechend hat die Stadtverwaltung das Projekt vorangetrieben und der Gemeinderat beschlossen.

Ob es am Ende auch einen „Kümmerer“ geben wird, der in dem neuen Wohngebiet das gemeinschaftliche Zusammenleben fördert und Ansprechpartner bei Nachbarschaftstreits ist, ist noch offen. Die HTS jedenfalls bietet es auf Wunsch an. „Ich bin davon ausgegangen, dass man diese Angebot annimmt“, sagt Bürgermeister Matthias Burth, „aus meiner Sicht macht das Sinn“. Bei dem Stadtoberhaupt sind zuletzt auch nochmals Anwohner mit Bedenken vorstellig geworden. Dass es Reaktionen geben werde, damit habe er gerechnet, die gebe es immer, wenn es Veränderungen gebe, und auch, weil es ein massives Projekt sei. „Überrascht bin ich aber, dass man die Nutzung, also wer dort wohnt, so hinterfragt. Dass man die Bebauung als sozialen Brennpunkt darstellt, das hat mich verwundert, weil das ja nie unsere Intention war. Es geht um bezahlbaren Wohnraum für alle.“

Bis aber tatsächlich bezahlbarer Wohnraum in Aulendorf entsteht, wird es ohnehin noch etwas dauern. Noch sind die Verträge nicht ausgearbeitet und auch ein nötiger Bebauungsplan für das Gebiet ist noch nicht auf dem Weg. Einer der nächsten Schritte soll indes auch eine Anwohnerinformation sein, über Termin und Form laufen derzeit im Rathaus noch Abstimmungen.