



Bauperte Carsten von Zepelin drängt zur Eile, um die drohende Wohnungsnot abzuwenden. Im Gespräch mit der „Pforzheimer Zeitung“ fordert er ein Umdenken.

FOTOS: KETTER

„Wir haben keine Zeit“

PZ-INTERVIEW mit Carsten von Zepelin, Geschäftsführer der Arlinger Baugenossenschaft, über Wohnungsnot und Hochhäuser als Teil der Lösung

DAS GESPRÄCH FÜHRTEN
MAREK KLIMANSKI
UND **MARTINA SCHAEFER**

In Zeiten von steigenden Flüchtlingszahlen und fehlenden Wohnungen muss sich die Stadt entscheiden, wie und wo sie dieser sozialen Herausforderung baulich begegnet. Carsten von Zepelin setzt als Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft Arlinger und als CDU-Stadtrat Akzente und formuliert die Notwendigkeit, auch über Tabu-Flächen nachzudenken wie beispielsweise den Messplatz.

PZ: Der soziale Wohnungsbau in Pforzheim ist zum Erliegen gekommen, gleichzeitig kommen nach wie vor Hunderte von Flüchtlingen monatlich an, fast alle mit Bleibeperspektive. Droht Wohnungsnot?

Carsten von Zepelin: Ja. Eindeutig. Man spekuliert ja über die Zahlen, die erforderlich sein werden. Oberbürgermeister Gert Hager hat eine Größenordnung genannt, die dem Haidach entspricht, also etwa 10000 Menschen. Wir wollen keine neue Trabantenstadt bauen und haben auch gar nicht die Fläche dafür. Die dringlichste Frage ist: Wo soll also das Bauland herkommen? Nachverdichtung und das Schließen von Baulücken reichen nicht.

Die Stadt hat angekündigt, den sozialen Wohnungsbau zu intensivieren. Danach fand ein Gespräch mit der Arbeitsgemeinschaft der Wohnbaugesellschaften statt. Dürfen wir hoffen, dass sich was tut?

Wir sind, was die institutionelle Wohnungswirtschaft in Pforzheim angeht, im Verbund gut aufgestellt und leistungsfähig. Wir müssen uns aber grundsätzlich fragen, wo kann gebaut werden und zu welchem Preis?

Ein Ergebnis des Gesprächs war auch, dass die Stadt das Geld dafür nicht hat. Bund und Land müssen für die Finanzierung sorgen. Erste Gesetzesinitiativen sind ergriffen. Hoffen Sie, dass sich was tut?

Im Moment sind Steuererleichterungen in Aussicht gestellt. Die treffen uns aber grundsätzlich nicht, sie sprechen nur den freien Markt an. Diese Überlegungen werden den Wiedereinstieg des Bundes und der Länder in die klassische Wohnungsbauförderung in einer nennenswerten Größenordnung bedeuten. Bislang liegen dazu keine Gesetze vor.

Sie haben für die CDU gefordert, von den dezentralen 40er-Standorten für Flüchtlinge abzuweichen zugunsten der Nachnutzung für anerkannte Asylbewerber. Ist das baurechtlich machbar, wenn es keine Wohnbaugebiete sind?

Es war vor einem Jahr richtig, die 40er-Standorte zu beschließen. Es stellt sich jetzt bei den gestiegenen Flüchtlingszahlen die Frage, ob es sinnvoll ist, für viel Geld kleine Unterkünfte zu bauen, wenn wir bis Jahresende für 4000 Menschen Platz brauchen. Der Oberbürgermeister will an den 40er-Standorten festhalten. In Stuttgart zeigt sich im Moment, dass es Flüchtlingsgruppen gibt, die eine extra Unterbringung



Alle Optionen müssen noch einmal auf den Tisch, sagt Carsten von Zepelin.



Der gelernte Kaufmann plädiert trotz des Zeitdrucks für Bau-Qualität.

brauchen, weil sie etwa als Christen gefährdet sind. Deshalb ist es wohl doch richtig, die kleineren Unterkünfte beizubehalten.

An der Wilhelm-Lenz-Straße argwöhnen die Bewohner, dass dort mehr Flüchtlinge hinzuziehen sollen als ursprünglich geplant. Können Sie solchen Argwohn verstehen, gerade wenn jetzt über Änderungen gesprochen wird?

Der Oberbürgermeister wird es nicht zulassen, diese Standorte mit mehr als 40 Menschen zu belegen. Das halte ich für ausge-

Carsten von Zepelin

... ist seit dem Jahr 2004 Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft Arlinger. Der 55-Jährige ist verheiratet und Vater zweier erwachsener Söhne. Er ist gelernter Immobilienkaufmann und hat mehrere berufsbegleitende Studien absolviert. Er ist außerdem seit 2004 CDU-Stadtrat im Gemeinderat. mof



Die Doppelrolle als Experte und CDU-Stadtrat ist hilfreich, sagt von Zepelin.

schlossen. Für uns als Bauherr an dieser Stelle eine wirtschaftliche Perspektive zu formulieren, ist grundsätzlich schwierig. Wir Wohnungsunternehmen haben uns aber auch dazu bekannt, die Stadt und ihr kommunales Wohnungsunternehmen mit dem Thema nicht alleine zu lassen. Natürlich wollen und brauchen wir eine Nachnutzung, damit die Vorhaben für uns und den Steuerzahler wirtschaftlich einigermaßen vertretbar sind.

Wo und wie können wir die Wohnungsknappheit beheben?

Die Stadt hat so gut wie keine Grundstücksreserven. Wir werden also auch Flächen anschauen müssen, die bislang nicht im Fokus waren. Wir brauchen aber auch Erleichterungen bei Vorschriften etwa für den Natur- und Klimaschutz und ähnliches. Diese Diskussion wird ungemütlich werden. Das gilt auch für das Thema Wald. Er war bislang vor allem der Hemmschuh bei der gewerblichen Entwicklung. Wir haben gar keine andere Möglichkeit, als mit einem neuen Gewerbegebiet an den Waldrand bei Pforzheim-Süd zu gehen. Ausgleichsflächen für Ersatzpflanzungen haben wir aber nicht. Also muss man etwa darüber nachdenken, ob wir verbleibenden Wald ökologisch wertvoller gestalten, indem wir auch Biotope anlegen und dafür einen anderen Teil für Gewerbe- und Wohnnutzungen wegnehmen dürfen. Ein anderes Beispiel: Neben dem Neubaugebiet Tiertgarten gibt es an der Panzerbahn eine etwas kleinere, waldähnliche Fläche, die wir dringend für die Fortsetzung der beispielhaften Tiertgarten-Bebauung brauchen. Sie steht im Moment nicht zu Verfügung. Das würde sich dann ändern können.

Wie sieht es mit der Bebauung des Messplatzes aus?

Ich bin ein großer Freund davon, sich damit erneut zu befassen. Dazu gab es mal ein vielversprechendes Werkstattverfahren. Ich glaube, dass der Bürger mit einer Verlagerung des Messplatzes kein Problem hätte. Diese unglaubliche Flächenreserve böte Platz für mehrere Hundert Wohnungen, Nahversorgung und ein Stadtteilzentrum für diesen ziemlich gesichtslosen und mit sozialen Prob-

lemen geprägten Stadtteil, der sich vom Leopoldplatz bis nach Brötzingen erstreckt. Nach Süden orientiert, direkt am Fluss, mitten in der Stadt – geht's noch perfekter? Das Neubaugebiet Tiertgarten zeigt, wie es positiv laufen kann, wenn man Fläche aus einer Hand entwickelt. Wenn die Stadt aber nicht Herrin des Verfahrens ist, dann wird eine Entwicklung immer schwer. Die Stadt hat ein strategisches Flächenmanagement in der Vergangenheit versäumt.

Was bleibt zu tun?

Die Verantwortlichen müssen sich alle Flächen noch mal anschauen. Etwa die Fläche zwischen Büchenbronn und Wachholder beziehungsweise Sonnenhof. Auch über veränderte Bauformen muss man nachdenken. Da, wo wenig Platz ist, kann man heutzutage ökologisch und ökonomisch verträglich in die Höhe bauen. Wir müssen bei all der Geldknappheit aber auf die Qualität der Gebäude und des Städtebaus achten. Bei diesem Vorgehen ist Oberbürgermeister Gert Hager mit Blick auf den Weggang des Baubürgermeisters im Sommer auch gefordert. Zeit haben wir keine, denn es fehlten schon vor der Flüchtlingskrise Wohnungen. Wir werden den Wohnraum morgen brauchen, aber vor übermorgen ist er nicht zu haben.

Wo will die Stadt insgesamt mit ihrer Wohnbaupolitik hin?

Wir haben erkannt, dass wir vor allem ein hohes Maß an architektonischer und städtebaulicher Qualität für die Stadt brauchen, um Menschen dauerhaft zu gewinnen – auch wenn viele Wohnungen gebraucht werden.



Zwischen Büchenbronn und Wachholder liegt eine Wiese, die als möglicher Bauplatz genutzt werden könnte. FOTO: SEIBEL



Entlang der Panzerbahn am Tiertgarten war die Fläche bislang als Bauland tabu. Dieses Gebiet wäre für Wohnbebauung geeignet.



Der Messplatz könnte Platz bieten für Wohnungen und ein Quartierszentrum. Bislang will die Stadt davon nichts wissen.