

An das Büro des Stadtrates

Jena, 06.06.2015

## **Änderungsanträge zu 15/370-BV Wohnen in Jena 2030**

Zu o. g. Vorlage beantragen wir die folgenden Änderungen. Bei den Änderungen zu den einzelnen Beschlusspunkten handelt es sich um einzelne und einzeln abzustimmende Anträge, die der Übersichtlichkeit halber in einem Dokument zusammengefasst sind.

Änderungsantrag zu 001:

**001** Die städtische Wohnungspolitik verfolgt das Ziel, für die Bedürfnisse der Bevölkerung adäquater Wohnraum zur Verfügung zu stellen und die notwendigen Rahmenbedingungen für eine wachsende Stadt zu schaffen.

Begründung:

Die Politik sollte für die Entwicklung des Wohnungsbestandes aktiv Vorgaben machen, statt auf die Dynamik des Marktgeschehens zu vertrauen. Das Marktgeschehen hat in den letzten Jahren zu einem erheblichen Anstieg des Mietniveaus insbesondere bei Neuvermietungen geführt. Wohnungsbau erfolgt wegen der höheren Gewinnerwartung fast ausschließlich im teuersten Marktsegment. Die Theorie, dass dadurch auch preiswerter Wohnraum frei wird, da es einen Trickle-down-Effekt gäbe, wird von Stadtentwicklern nicht allgemein geteilt. Er setzt voraus, dass es einen natürlichen Bedarf nach teurerem Wohnraum gibt. Ausschlaggebend sind jedoch Lage und Größe der Wohnung. Sofern diese zufriedenstellend sind, ist die Neigung, die Wohnung zu wechseln, sehr gering. Hinzu kommt, dass bei Neuvermietung die Miete in aller Regel steigt, was tendenziell zu einer weiteren Verknappung preiswerter Wohnungen führen wird.

Änderungsantrag zu 002:

**002** Um den ab 2023 prognostizierten Flächenbedarf sichern zu können, ist die Entwicklung prioritär aufzunehmen für

- Jenzigfuß

- Bachstraßenviertel
- Stadtmitte (eh. Eichplatzareal)

ist zu ersetzen durch:

- 002** Um den ab 2023 prognostizierten Flächenbedarf sichern zu können, sollen unvoreingenommen alle Flächenpotenziale untersucht werden, insbesondere:
- als Wohnbauland ausgewiesene städtische Flächen
  - Flächen in Privatbesitz, bei denen der Eigentümer eine Wohnbebauung plant oder bereits beantragt hat
  - städtische Vorbehaltsflächen für andere Nutzungen, die fünf oder mehr Jahre nicht für diese Nutzung nachgefragt wurden
  - Flächen im Außenbereich, die vor der Eingemeindung von Ortschaften als Wohnbauland ausgewiesen waren
  - Industriebrachen und ähnliche mindergenutzte Flächen mit dem Ziel einer Umnutzung
- Bevorzugt zu betreiben ist die Entwicklung von bereits versiegelten Flächen, Industriebrachen und baufälligen Bestandsgebäuden.

#### Begründung:

Die Beschlussvorlage priorisiert drei Flächen, von denen zwei stark konfliktbeladen sind. Im Falle des Eichplatzes greift sie der Bürgerbeteiligung vor, die zunächst die Ziele der Platzentwicklung definieren soll. Im Falle des Jenzigfußes konkurriert die geplante Nutzung mit der derzeitigen Kleingartennutzung. Die Umwandlung von Garten- in Wohnbauland ist umso unverständlicher, als für die Gärten Ersatzflächen geschaffen werden sollen, die in einem von der Gemeinde Drackendorf vor der Eingemeindung als Wohnbauland ausgewiesenen Areal liegen.

Die von Seiten der Stadt vorgenommene Priorisierung erfolgte anhand eines sehr einfachen Punkteschemas. Positiv wird grundsätzlich gewertet, wenn sich Flächen im kommunalen Eigentum befinden. Damit wird postuliert, dass private Eigentümer ein Entwicklungshindernis darstellen. Jedoch gibt es eine Anzahl privater Eigentümer, die erklärtermaßen Wohnraum schaffen möchten, es aufgrund bürokratischer Hindernisse jedoch nicht dürfen. In mehreren Fällen hat sich ein städtebaulicher Missstand herausgebildet, der das Stadtbild beeinträchtigt. Nach Aussagen von Ortsteilbürgermeistern und Bürgern gibt es nach wie vor Interesse an Wohnungsbau, insbesondere dem Bau von selbstgenutzten Häusern, in den ländlichen Ortsteilen Jenas. Unter dem Gesichtspunkt, dass Grünflächen in der Stadt wegen des sommerlichen Hitzestaus wertvoller sind als die gleichen Flächen im offenen Gelände der Ortschaften, sollte auch Wohnungsbau in den Ortschaften ermöglicht werden. Ein potentiell sinkender Bedarf rechtfertigt nicht die Begrenzung zur jetzigen Zeit bei bestehendem Bedarf.

Durch Festschreibung bestimmter Nutzungen, die nicht nachgefragt werden, sind etliche Areale teilweise seit vielen Jahren ungenutzt oder werden als Lagerflächen wenig effizient genutzt.

Änderungsantrag zu 005:

**005** Die Stadt Jena bekennt sich zum Leitbild einer sozial integrativen Stadt und wirkt Tendenzen der räumlichen Trennung verschiedener sozialer Gruppen aktiv entgegen. Am Ziel, jährlich 50 Wohneinheiten im preiswerten Segment zu schaffen, wird festgehalten. Projekte des sozialen Wohnungsbaus werden durch die Stadt durch einen nutzungsabhängigen Preisbonus gegenüber Mitbewerbern von 10 % bei Flächenverkäufen unterstützt. Bauprojekte, die einen Anteil sozialen Wohnungsbaus von mindestens 20 % der Bruttogeschossfläche aufweisen, sind durch die Stadtverwaltung bevorzugt zu bearbeiten, um Baugenehmigungen und Baupläne zu beschleunigen. Projekte des sozialen Wohnungsbaus außerhalb der Großwohnsiedlungen Lobeda und Winzerla werden befördert.

Die Stadt Jena setzt sich beim Freistaat Thüringen aktiv und zielgerichtet für verbesserte Konditionen der Thüringer Wohnungsbauförderung ein.

Begründung:

Die Prognose von Analyse und Konzepten sagt einen stagnierenden Bedarf an preiswertem Wohnen voraus. Dies ignoriert zunächst, dass in Jena ein weit überdurchschnittlicher Anteil des Einkommens für Wohnen ausgegeben werden muss. Das heißt, derzeit belastet die Miete insbesondere viele Familien über ihre finanzielle Leistungsfähigkeit hinaus.

Nicht berücksichtigt wird, dass durch die derzeit stark steigenden Flüchtlingszahlen zusätzliche Wohnungen benötigt werden, die eher im unteren Mietpreisbereich liegen sollten, da es für Flüchtlinge auch mit einem gesicherten Aufenthaltsstatus oft schwer ist, qualifizierte und gut bezahlte Arbeit zu finden.

Der leichte Rückgang der Studierendenzahlen kann nicht einfach linear fortgeschrieben werden. In den vergangenen Jahren gab es eine Reihe von Sondereffekten, die die Studierendenzahlen kurzzeitig steigen ließen (Wegfall der Wehrpflicht, doppelte Abiturjahrgänge, Studiengebühren in den westlichen Bundesländern). Diese sind jetzt weggefallen. Aus derartigen Effekten sollte nicht auf den langfristigen Trend geschlossen werden. Hinzu kommt, dass typische Zimmer in Wohngemeinschaften nicht als preiswert bezeichnet werden können. Ein Rückgang der Studierendenzahlen würde also eher für Entlastung im mittel- bis hochpreisigen Segment – bei nicht immer angemessenem Standard – sorgen. Jena zeigt eindeutige Tendenzen einer sozialen Entmischung. Dies würde durch die Beschlussvorlage, die preiswertes Wohnen ausschließlich im Bestand und da bevorzugt in den Großwohngebieten Lobeda und Winzerla vorsieht, verschärft werden. Die kürzlich vorgestellte Kinder- und Jugendstudie zeigt deutlich, dass es bereits jetzt eine klare Differenzierung der Ortsteile hinsichtlich des Einkommens und darüber hinaus der sozialen Problemfälle gibt. Nach Möglichkeit sind in den beiden Großwohngebieten hochwertige Wohnungsangebote zu entwickeln, um die Wohnlagen auch für besser verdienende Einwohner attraktiv zu machen.

Der Verzicht auf eine aktive Politik zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus könnte künftig auch zur Verdrängung schlecht entlohnter oder von Altersarmut

betroffener Menschen ins Umland führen. Insbesondere für alte Menschen wäre damit eine Verschlechterung der sozialen Teilhabe und Versorgung verbunden, da sie weniger mobil sind.

Änderungsantrag zu 008:

**008** Der Stadtrat erwartet von der jenawohnen GmbH, dass die bisherige Mietpreispolitik unter Berücksichtigung der Einkommenssituation der Jenaer Haushalte zur Stabilisierung des Jenaer Wohnungsmarktes im unteren und mittleren Preissegment fortgesetzt wird.  
Der Stadtrat fordert die jenawohnen GmbH auf, eine Regelung einzuführen, die bei Umzügen innerhalb des Bestandes der Gesellschaft in eine kleinere Wohnung eine Erhöhung des Mietpreises pro Quadratmeter ausschließt, wenn keine wesentlichen Qualitätsunterschiede bestehen.  
In einem öffentlichen und bürgernahen Diskussionsprozess werden für die jenawohnen GmbH klare politische Vorgaben erarbeitet, wie das Verhältnis der Gewinnnutzung im Hinblick auf die Entlastung des kommunalen Haushalts einerseits und der Übernahme von Aufgaben der Stadtentwicklung, einer sozial verträglichen Wohnungspolitik oder infrastruktureller Vorhaben im Sinne einer indirekten Stadttrendite andererseits zu gewichten ist.

Begründung:

Der Änderungsantrag folgt dem Wortlaut des Konzeptes „Wohnen in Jena 2020“. Da das Problem steigender Mieten nach wie vor besteht, gibt es keinen Grund, die bisherige Forderung aufzuweichen.

Durch die teilweise drastischen Mieterhöhungen bei Neuvermietung werden Menschen davon abgehalten, bei veränderten Lebensumständen (wie z. B. Auszug erwachsener Kinder) in kleinere Wohnungen umzuziehen. Diese können im Extremfall teurer als die zuvor bewohnte größere Wohnung sein. Dadurch entsteht ein Mangel an familiengerechten Mehrraumwohnungen. Die Wohnungsgenossenschaft Carl Zeiss hat deshalb eine entsprechende Regelung für den Wechsel innerhalb der Genossenschaft eingeführt. Jenawohnen sollte diesem Best-Practice-Beispiel folgen.

Entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens von Analyse & Konzepte sollte ein allgemeiner politischer Diskussionsprozess klären, welche Aufgaben das städtische Wohnungsunternehmen in Jena zukünftig übernehmen soll. Dabei ist der indirekte Nutzen einer allgemeinen Stadttrendite gegenüber den rein finanziellen Erträgen zugunsten des kommunalen Haushalts stärker in Erwägung zu ziehen. Ein Bürgerbeteiligungsverfahren zu diesem Prozess wäre sehr nützlich und zielführend.

Ergänzungsantrag 010:

**010** Der Oberbürgermeister wird aufgefordert, Verhandlungen mit den umliegenden Gemeinden, dem Saale-Holzland-Kreis und dem Kreis Weimarer Land mit dem Ziel aufzunehmen, Kooperationsvereinbarungen auf dem Gebiet des Wohnungsbaus und der gemeinsamen Vermarktung von Wohnstandorten abzuschließen. Über den Stand der Bemühungen ist mindestens einmal jährlich

zu berichten.

**Begründung:**

Der Punkt 010 folgt dem bisher geltenden Konzept „Wohnen in Jena 2020“. Das Problem des Wohnungsmangels und stetig steigender Mietpreise besteht seit der Beschlussfassung fort. Eine Kooperation z. B. mit Zöllnitz könnte bei einer adäquaten Anbindung an den Nahverkehr schon kurzfristig zu einer Entlastung führen.

**011** Der Oberbürgermeister wird aufgefordert, die Entwicklung einer außenliegenden Ortschaft als Erweiterungsgebiet für die Stadtentwicklung zu prüfen, mit dem Ziel, ein Siedlungs- und Arbeitsgebiet mit einer ausreichenden Größe zu schaffen, um eine gute Nahverkehrsanbindung und Einrichtungen der Daseinsvorsorge ohne erhebliche Mehrkosten gegenüber dem Gebiet der Kernstadt betreiben zu können.

**Begründung:**

In der Vergangenheit wurde das Wachstum der Stadt durch planvolle Entwicklung ehemals außenliegender Ortsteile (Lobeda, Winzerla) bewältigt. So konnte sich die Einwohnerzahl in den sechziger und siebziger Jahren fast verdoppeln. Die Einwohnerzahlen der neuen Ortsteile ermöglichten eine umfassende und tragfähige Infrastruktur.

Kontinuierliche Nachverdichtung der Kernstadt führt teilweise zu einem Verlust an Lebensqualität, weil Freiräume für wohnungsnaher Erholung und Freizeit immer weiter schrumpfen. Die Bebauung von zuvor grünen Strukturen verstärkt die Überhitzung der Stadt bei sommerlichen Wetterlagen und reduziert die Durchströmbarkeit für Kaltluftströme (siehe Klimaanpassungsstrategie).

Bei einem weiteren Wachstum der Stadt – die höchste Schätzung gibt 111.000 Einwohner im Planungszeitraum an – könnte die Entwicklung eines Ortsteils außerhalb der beengten Tallage für dauerhafte Entlastung sorgen. Eine entsprechende Einwohnerzahl würde auch eine regelmäßige Nahverkehrsanbindung mit kurzen Taktzeiten ermöglichen und damit unter Umständen die Anbindung der benachbarten Ortschaften verbessern.

Heidrun Jänchen  
Clemens Beckstein