

DREHBUCH

Zeitung Pforzheimer Zeitung
Auflage 33.000
Kontakt Martina Schaefer
Telefon 07231 - 93 31 42
E-Mail Martina.Schaefer@pz-news.de

Idee „Wie steht Pforzheim da und wie kann sich die Stadt entwickeln?“. Diese Frage stellte sich die Redaktion der Pforzheimer Zeitung in der Serie „Pforzheim, wo willst du hin?“. Angesichts von rund 7.000 Zuzüglern in den vergangenen Jahren zähle der Mangel an Wohnraum zu den Themen, die die Bürger besonders interessieren, sagt Redakteurin Martina Schaefer.



Martina Schaefer ist Redakteurin der Pforzheimer Zeitung.

Recherche „Die Stadt Pforzheim verfügt selbst nur über wenig freie Flächen“, erklärt Schaefer. Die Möglichkeiten, Wohnraum zu schaffen, seien eingeschränkt, dementsprechend sei man auf externe Konzepte angewiesen. „Bei der Recherche profitierte ich davon, dass ich 2017 bei vielen Vorträgen war, auf denen gute Konzepte aus anderen Städten vorgestellt wurden“, erzählt Schaefer. Besonders überzeugt habe sie etwa eine Münchner Genossenschaft, die in der bayerischen Landeshauptstadt sogenannte Wohnungs-Cluster verwirklicht habe, in denen rund 140 Wohneinheiten auf wenig Raum entstanden sind.

Umsetzung Im Artikel schildert Schaefer die schwierige Situation in der Stadt, etwa dass das Zentrum als Wohngegend weniger attraktiv ist als in anderen Orten. Zudem stellt sie Initiativen zur Aufwertung der Quartiere vor und zeigte, wie weiterer Wohnraum geschaffen werden könnte, etwa anhand externer Beispiele wie dem aus München. Ergänzt wird die Seite durch das Interview mit dem Gutachter. In einem Kommentar betont Schaefer außerdem, wie wichtig es sei, die Stadt nicht allein den Investoren zu überlassen.

drehscheibeTIPP

Welche ungewöhnlichen Wohnkonzepte wurden in der Region umgesetzt? Welche funktionierten, welche scheiterten? Was waren die Gründe dafür? Eine Panoramaseite mit Fotos.

AUS DER PFORZHEIMER ZEITUNG VOM 1. FEBRUAR 2018

Neue Konzepte im Blick

SCHWERPUNKT Eine Redakteurin zeigt auf, wie Bodenknappheit und Mietpreisexplosion in der Stadt beizukommen wäre.

26 DONNERSTAG, 1. FEBRUAR 2018

WOHNEN

MARTINA SCHAEFER | PZ-Redaktion

Die Geldkraft soll sich in den nächsten Jahren auf Wohnstandort nach veränderten, wenn es nach dem Wunsch nach Werten von Auszubereitenden ähnlich schmeckt sich in der Konkurrenz zu anderen Quartieren behaupten und sich die Oberzentrale behaupten und sich die Wohnfläche in der Stadt ausbreiten lassen müssen. Diese Behauptungen sind leicht überprüfbar, denn die Stadt Pforzheim hat bereits große Flächen, über die sie sich ausbreiten lassen müsste. In der Innenstadt wohnen nur noch ein Drittel der 110.000 Menschen, die vor dem Krieg dort lebten. Das Kennzeichen der dortigen Wohnfläche ist die hohe Dichte an Gebäuden. In den Vororten sind die Gebäude weniger dicht, was die Flächenknappheit in der Innenstadt verstärkt.



Das Projekt Wapiti 3 in der Innenstadt Pforzheim. Auch in dieser Baugruppe verfolgt die Genossenschaft ihre ursprüngliche Idee: generieren Ökonomie und soziale Vorteile, um die Wohnfläche in der Stadt zu vergrößern. Im Bild vor dem Haus Wapiti 3 sind die Architekten im Gespräch. Die obere Reihe zeigt die Architekten von Haus Wapiti. Foto: www.genossenschaft-pz.de

Flächen auswertet Pforzheim verfügt über sehr heterogene Quartiere und die professionellen Tätigkeiten. Die in anderen Städten fehlende Flächen in der Innenstadt sind ein Anzeichen für die Bodenknappheit in der Stadt. In der Innenstadt wohnen nur noch ein Drittel der 110.000 Menschen, die vor dem Krieg dort lebten. Das Kennzeichen der dortigen Wohnfläche ist die hohe Dichte an Gebäuden. In den Vororten sind die Gebäude weniger dicht, was die Flächenknappheit in der Innenstadt verstärkt.



So könnten die Pforzheimer leben

Die Kommune muss auf die Bodenknappheit und Mietpreisexplosion mit neuen Konzepten reagieren. Entscheidend ist, das Markt nicht den Investoren zu überlassen.



Wie teuer ist Bauen in Pforzheim im Vergleich zum Rest Baden-Württemberg? Wie haben sich die aktuellen Zahlen für die Apartments von PZnews+ im Internet unter www.pz-news.de/pzplus.

Die Stadt Pforzheim verfügt über sehr heterogene Quartiere und die professionellen Tätigkeiten. Die in anderen Städten fehlende Flächen in der Innenstadt sind ein Anzeichen für die Bodenknappheit in der Stadt. In der Innenstadt wohnen nur noch ein Drittel der 110.000 Menschen, die vor dem Krieg dort lebten. Das Kennzeichen der dortigen Wohnfläche ist die hohe Dichte an Gebäuden. In den Vororten sind die Gebäude weniger dicht, was die Flächenknappheit in der Innenstadt verstärkt.

„Trend zum Wohnen in der Stadt“

Im Interview mit dem Leiter der städtischen Gutachtergeschäftsstelle, Joachim Stamm, über den prosperierenden Grundstücks- und Immobilienmarkt



Das steigende Verfall von Immobilien in diesem Zeitraum ist ein Zeichen dafür, dass die Generationenwechsel kommen viele Immobilien auf dem Markt, die in den 1980er- und 1990er-Jahren gebaut wurden und einen großen Teil des Pforzheimer Immobilienbestandes ausmachen. Gleichzeitig befeuert das anhaltend niedrige Zinzniveau und die positive wirtschaftliche Entwicklung die Nachfrage nach Eigenheimen und nach Renditeobjekten wie Mietwohnungen, Kapitalanlagen suchen können Werte.



Wir sind die prädestinierten Investoren und werden weiterhin sein. Im Jahr 2017 wurden 97 Prozent der Finanzinvestitionen (Einkauf von Immobilien) von Privatanlegern erworben. Die meisten Käufer kommen selbst aus Pforzheim (72 Prozent). Aus den anderen Kreisen 13 Prozent, aus dem Raum Karlsruhe drei Prozent und aus dem Raum Stuttgart/Ludwigsburg/Böblingen fünf Prozent.

Nordheim da und wie kann sich die Stadt entwickeln? Dies soll die PZ-Serie „Pforzheim, wo willst du hin?“ beleuchten. In 15 Folgen widmet sich die Redaktion aktuellen Problemfeldern, die diese innerhalb von acht Jahren, der laufenden Auswertung von Oberbürgermeister Peter Koch, angegangen werden können.

PFORZHEIMER ZEITUNG | NUMMER 26

HEISS MEINUNG

MARTINA SCHAEFER | PZ-Redaktion

„Die stonper verwandten Flächen sind die Flächen von Anwohnern, die zum Umkreis von Pforzheim zum Umkreis von Pforzheim gehören. Diese Flächen sind in der Regel nicht bebaut, was eine große Bodenknappheit in der Stadt darstellt. Diese Flächen sind in der Regel nicht bebaut, was eine große Bodenknappheit in der Stadt darstellt.“

ZAHLE DES TAGES

77 Prozent der Käufer von Bauplätzen in Pforzheim sind Privatanleger.

Im Jahr 2017 wurden 97 Prozent der Finanzinvestitionen (Einkauf von Immobilien) von Privatanlegern erworben. Die meisten Käufer kommen selbst aus Pforzheim (72 Prozent).

Die Stadt Pforzheim verfügt über sehr heterogene Quartiere und die professionellen Tätigkeiten. Die in anderen Städten fehlende Flächen in der Innenstadt sind ein Anzeichen für die Bodenknappheit in der Stadt.

Die Stadt Pforzheim verfügt über sehr heterogene Quartiere und die professionellen Tätigkeiten. Die in anderen Städten fehlende Flächen in der Innenstadt sind ein Anzeichen für die Bodenknappheit in der Stadt.

Die Stadt Pforzheim verfügt über sehr heterogene Quartiere und die professionellen Tätigkeiten. Die in anderen Städten fehlende Flächen in der Innenstadt sind ein Anzeichen für die Bodenknappheit in der Stadt.

Die Stadt Pforzheim verfügt über sehr heterogene Quartiere und die professionellen Tätigkeiten. Die in anderen Städten fehlende Flächen in der Innenstadt sind ein Anzeichen für die Bodenknappheit in der Stadt.

Die Stadt Pforzheim verfügt über sehr heterogene Quartiere und die professionellen Tätigkeiten. Die in anderen Städten fehlende Flächen in der Innenstadt sind ein Anzeichen für die Bodenknappheit in der Stadt.

Die Stadt Pforzheim verfügt über sehr heterogene Quartiere und die professionellen Tätigkeiten. Die in anderen Städten fehlende Flächen in der Innenstadt sind ein Anzeichen für die Bodenknappheit in der Stadt.

Die Stadt Pforzheim verfügt über sehr heterogene Quartiere und die professionellen Tätigkeiten. Die in anderen Städten fehlende Flächen in der Innenstadt sind ein Anzeichen für die Bodenknappheit in der Stadt.

Die Stadt Pforzheim verfügt über sehr heterogene Quartiere und die professionellen Tätigkeiten. Die in anderen Städten fehlende Flächen in der Innenstadt sind ein Anzeichen für die Bodenknappheit in der Stadt.

Die Stadt Pforzheim verfügt über sehr heterogene Quartiere und die professionellen Tätigkeiten. Die in anderen Städten fehlende Flächen in der Innenstadt sind ein Anzeichen für die Bodenknappheit in der Stadt.

Die Stadt Pforzheim verfügt über sehr heterogene Quartiere und die professionellen Tätigkeiten. Die in anderen Städten fehlende Flächen in der Innenstadt sind ein Anzeichen für die Bodenknappheit in der Stadt.

Die Stadt Pforzheim verfügt über sehr heterogene Quartiere und die professionellen Tätigkeiten. Die in anderen Städten fehlende Flächen in der Innenstadt sind ein Anzeichen für die Bodenknappheit in der Stadt.

Die Stadt Pforzheim verfügt über sehr heterogene Quartiere und die professionellen Tätigkeiten. Die in anderen Städten fehlende Flächen in der Innenstadt sind ein Anzeichen für die Bodenknappheit in der Stadt.

Die Stadt Pforzheim verfügt über sehr heterogene Quartiere und die professionellen Tätigkeiten. Die in anderen Städten fehlende Flächen in der Innenstadt sind ein Anzeichen für die Bodenknappheit in der Stadt.

MARTINA SCHAEFER | PFORZHEIM

Die Goldstadt soll sich in den nächsten Jahren als Wohnstandort stark verändern, wenn es nach dem Wunsch und Willen von Baubürgermeisterin Sibylle Schüssler geht. Und sie wird es müssen, wenn sie sich in der Konkurrenz zu anderen Oberzentren behaupten und sich ein entsprechendes Image als bezahlbare und lebenswerte Stadt aufbauen will. Diese Bemühungen sind längst überfällig und hätten in der Ära Alexander Uhlig bereits greifen müssen. Oberbürgermeister Peter Boch wird sich an den Erfolgen messen lassen müssen. In der Innenstadt wohnen nur noch ein Zehntel der 18 000 Menschen, die vor dem Krieg dort lebten. Das kontrovers diskutierte Vorhaben Innenstadt Ost soll mit seinem Mix aus Läden, Gassen und Wohnhäusern unter anderem diesen Missstand beheben.

Flusslagen aufwerten

Pforzheim verfügt über sehr heterogene Quartiere und die problematischen Talagen. Die in anderen Städten heißbegehrten Wohnlagen an den Flüssen sind oftmals in einfachen Nachkriegsbauten den Armen und oft ausländischen Mitbewohnern vorbehalten. In den Höhenlagen wie dem Rodrücken residieren die Gutbetuchten. Ein städtebau-räumliches Leitbild, das das Stuttgarter Büro pesch partner architekten seit eineinhalb Jahren zusammen mit der Verwaltung erarbeitet, soll diese baulichen und strukturellen Unterschiede der Quartiere unter anderem mit Hilfe von so genannten Trittsteinen wie dem Wohnmischquartier Kleiststraße oder dem Wohnen am Thales-Gebäude überwinden. Es geht auch um Nachverdichtung etwa durch Aufstockung von Gebäuden im Stadtgebiet.



Die Goldstadt punktet am Tor zum Schwarzwald mit ihrer Lage. Nur 40 Autominuten vom Stuttgarter Flughafen entfernt und ebenso vom Baden Airport, direkt an der A8 gelegen, haben Investoren die Goldstadt für noch bezahlbare Neubauprojekte entdeckt. So entstehen beispielsweise gerade auf dem innenstadtnahen Hafner-Areal neue Wohnungen samt Hotel und an der Wolfsbergallee hochwertige Eigentumswohnungen. Das gefragte Neubaugebiet Tiergarten wird zwar gerade um einige Bauplätze erweitert (die PZ berichtete). Neue Baugebiete wie das „Lange und das Kurze Gewann“ schaffen für annähernd 1000 Menschen mittelfristig neuen Raum und neue Wohnformen. Im Norden der Stadt und in einigen Ortschaftsteilen sieht Baubürgermeisterin Sibylle Schüssler ebenfalls Entwicklungspotenzial für neues Wohnen. Worauf es künftig ankommt, verdeutlicht eine Resolution der Landesver-



Das Projekt Wagnis 3 in der Messestadt Riem: Auch in diesem Bauprojekt verfolgt die Genossenschaft ihre wagnis-Ziele: generationenübergreifendes Wohnen in lebendiger Nachbarschaft, wobei die Genossen viel Raum für Eigeninitiative und Mitbestimmung haben. Im Bild sind Haus Mitte (links) und Haus West zu sehen: Beide Häuser sind mit Brücken verbunden, so können Rollstuhlfahrer über den Aufzug von Haus West zu den oberen Stockwerken von Haus Mitte gelangen. Die oberste Brücke führt auf die Dachterrasse von Haus Mitte. FOTO: WOHNBAUGENOSSENSCHAFT WAGNIS EG

So könnten die Pforzheimer leben

Die Kommune muss auf die Bodenknappheit und Mietexplosion mit neuen Konzepten reagieren. Entscheidend ist, den Markt nicht den Investoren zu überlassen.



Wie teuer ist Bauen in Pforzheim im Vergleich zum Rest Baden-Württembergs? Wie haben sich die Preise entwickelt? Und wie wohnen die Pforzheimer überhaupt? Antworten gibt es in interaktiven Grafiken für Abonnenten von PZnews+ im Internet unter www.pz-news.de/plus.

terversammlung der Architektenkammer Baden-Württemberg: Eine deutliche Ausweitung des kostengünstigen, quartiersbezogenen und demografiefesten Wohnungsbaus sowie eine Stadtentwicklungsplanung, die sich am Gemeinwohl orientiert, ist landesweit nötig. Darüber hinaus soll der Ausbau von interkommunalen Wohnraum-Bündnissen neue Perspektiven für bedarfsgerechten Wohnungsbau eröffnen. In Zusammenhang damit sieht die Architektenkammer eine zunehmende Bedeutung für die Landes- und Regionalplanung. Dazu gehört auch, Bodenwertsteigerungen zugunsten bezahlbarer Wohnungsbauprojekte abzuschöpfen und mit Förderansätzen flexibel auf soziale und regionale Unterschiede einzugehen. Außerdem dringt die Architektenschaft darauf, dass sich Kommunen bei der Grundstücksvergabe

nicht am Höchstpreis orientieren, sondern an der Qualität von ganzheitlichen, quartiersbezogenen und sozialen Konzepten. Es muss künftig nicht nur um das Ausweisen von immer knapperen Wohngebieten gehen, sondern auch um bezahlbare Wohnformen, die den Wünschen der Nutzer Rechnung tragen. Auch darauf muss die Stadtverwaltung mit dem neuen Oberbürgermeister Peter Boch Antworten finden. Zumal der Restbestand von etwas über 1500 Sozialwohnungen jedes Jahr weiter abnehmen wird. Dazu gehört auch, Flächen und Immobilien zu kaufen, um sie qualitativ zu entwickeln. Renommierte Experten, die seit einigen Monaten in der Stadt bei Diskussionsforen für Gespräch sorgen, zeigen Wege auf. Der Stuttgarter Stadtsoziologe Professor Tilman Harlander etwa stellte un-

längst fest: Grundsätzlich könne die Goldstadt als Wohnstandort gegenüber Stuttgart und Karlsruhe noch punkten. Die Durchschnittsmiete liege aktuell bei 8,26 Euro pro Quadratmeter, in Stuttgart sei sie doppelt so hoch. Doch gemessen am zur Verfügung stehenden Einkommen der Pforzheimer, liege die Goldstadt auf Platz 35 von 77 untersuchten Großstädten, also im Mittelfeld. 41 Prozent der Mieter gäben über 30 Prozent ihres Einkommens fürs Wohnen aus. „Das ist ein Alarmsignal“, erklärte Harlander.

Bodenpreise schießen hoch

In Stuttgart würden 6000 Euro pro Quadratmeter für einen Neubau fällig, in Pforzheim etwa bei den im Bau befindlichen Belfort-Suiten in der Weststadt immerhin 4000 Euro. In der Goldstadt seien die Bodenpreise innerhalb von weni-

MEINE MEINUNG

MARTINA SCHAEFER
PZ-Redakteurin

„Die knapper werdenden Flächen und die Endlichkeit von Ressourcen zwingen auch Pforzheims Bewohner zum Umdenken: Wir werden uns mit intelligenten bezahlbaren Wohnformen beschäftigen müssen, wenn wir große Bevölkerungsteile beim Wohnen nicht völlig abhängig wollen. Das beinhaltet aber auch eine Chance. Dass wir unsere Flächen nicht länger Investoren überlassen, die ihren maximalen Profit generieren wollen. Sondern dass wir vielmehr selbst entscheiden, wie wir auf unserem Grund und Boden leben wollen.“

ZAHL DES TAGES

77

Prozent der Käufer von Bauplätzen für individuellen Wohnungsbau kamen 2016 (2015: 69 Prozent) aus Pforzheim. Drei Prozent kamen aus Stuttgart, ein Prozent aus Karlsruhe.

gen Jahren um 27 Prozent überdurchschnittlich gestiegen. In Zeiten, in denen sich die Mieten und Kaufpreise von Immobilien von der Einkommenssituation der Menschen abkoppelte, sieht Harlander alternative Wohnformen und Beteiligungskonzepte als nötig an.

Neue Wohnformen

Rut-Maria Gollan von der Münchner Genossenschaft WagnisArt hat mit ganz unterschiedlichen Mitstreitern 140 Wohneinheiten in fünf Gebäuden auf einem Areal im Norden Schwabings im Passivhausstandard verwirklicht, die sehr flexiblen Nutzungsanforderungen und Bedürfnissen nach Rückzug und Öffentlichkeit Rechnung tragen. Nur 30 Prozent erzielen auf dem freien Wohnungsmarkt ihre Miete. Neu war damals, dass neben Standard-Wohnungen auch eine neue Form von Gemeinschaftshaushalten angeboten werden. Diese so genannten Wohnungs-Cluster kombinieren bezahlbares individuelles Wohnen mit Lebensformen der Wohngemeinschaft. Ein Vorbild für Pforzheim? Das Initiativprogramm Wohnen soll bis Ende 2018 den Bestand in der Goldstadt erheben und den Bedarf an Wohnzuwachs definieren, erklärt Schüssler. Was dann folgt, sei ein überarbeiteter Flächennutzungsplan und in den nächsten Jahren Beratungsgespräche mit Bauherren, sofern die Stadt nicht selbst Investor ist, erklärt Stadtplaner Michael Wolf.

„Trend zum Wohnen in der Stadt“

PZ-INTERVIEW mit dem Leiter der städtischen Gutachtergeschäftsstelle, Joachim Stamm, über den prosperierenden Grundstücks- und Immobilienmarkt

DAS GESPRÄCH FÜHRTE
MARTINA SCHAEFER



„Die gestiegenen Preise und Umsatzzahlen zeigen, dass Wohnen in der Stadt attraktiver geworden ist.“

Joachim Stamm, Gutachterausschuss

Das Segment Verkauf von Ein- bis Mehrfamilienhäuser hat in diesem Zeitraum extrem gewonnen – was sind die Gründe dafür?

Durch den Generationenwechsel kommen viele Immobilien auf den Markt, die in den 1960er- und 1970er-Jahren gebaut wurden und einen großen Teil des Pforzheimer Immobilienbestandes ausmachen. Gleichzeitig befeuert das anhaltend niedrige Zinsniveau und die positive wirtschaftliche Entwicklung die Nachfrage nach Eigenheimen und nach Renditeobjekten wie Mietshäuser. Kapitalanleger suchen sichere Werte.

Wer sind die privaten Investoren und woher kommen sie?

Im Jahr 2017 wurden 97 Prozent der Wohnimmobilien (Ein- bis Mehrfamilienhäuser) von Privat-



personen erworben. Die meisten Käufer kommen selbst aus Pforzheim (72 Prozent). Aus dem Enzkreis stammen 13 Prozent, aus dem Raum Karlsruhe drei Prozent und aus dem Raum Stuttgart/Ludwigsburg/Böblingen fünf Prozent.

Können Sie aus dem Grundstücksmarktbericht Handlungsempfehlungen ableiten für die Stadtentwicklung?

Die gestiegenen Preise und Umsatzzahlen zeigen, dass Wohnen in der Stadt attraktiver geworden ist. Diesen Trend haben die

Akteure der Stadtentwicklung bereits aufgegriffen.

In welchem Stadtteil ist die größte Nachfrage nach Grundstücken und Immobilien festzustellen?

Generell sind gute Wohnlagen und Standortlagen sehr gefragt. Die größte Nachfrage ist im Rodgebiet/Südweststadt und im Arlinger zu verzeichnen. Ein kurzer Weg zur Autobahn, wie etwa in der Nordstadt, spielt für viele Kaufinteressenten eine wichtige Rolle. In welchem Stadtteil die meisten Kauffälle zustande kommen, hängt natürlich stark vom Angebot ab: Die meisten Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in den Stadtteilen Eutingen, Nordstadt, Sonnenberg/Sonnenhof und Südoststadt gehandelt, die meisten Mehrfamilienhäuser in Brötzingen, Nordstadt und Südweststadt.

Wie steht Pforzheim da und wie kann sich die Stadt entwickeln? Dies soll die PZ-Serie „PFORZHEIM, WO WILLST DU HIN?“ beleuchten. In 15 Folgen widmet sich die Redaktion aktuellen Problemstellungen und der Fragen, wie diese innerhalb von acht Jahren, der laufenden Amtszeit von Oberbürgermeister Peter Boch, angegangen werden können.