



Unternehmen verpflichtet sich zu Nachhaltigkeit

Kodex zeigt Engagement für Mensch und Umwelt auf

Die Stadtsiedlung Heilbronn hat die Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) unterzeichnet. Der DNK wurde vom Rat für Nachhaltige Entwicklung aufgesetzt und soll den Beitrag eines Unternehmens zur Nachhaltigkeit vergleichbar und nachvollziehbar dokumentieren. „Wir dokumentieren unser Engagement in Sachen Nachhaltigkeit bereits seit 2013 und haben nun als eines der ersten Unternehmen aus dem wohnungswirtschaftlichen Bereich die Entsprechenserklärung zum DNK unterzeichnet“, sagt der Geschäftsführer der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH, Robert an der Brügge.

Ansprüche „Als städtisches Tochterunternehmen sind wir uns seit jeher unserer Verantwortung gegenüber den Menschen und der Umwelt, in der wir handeln, bewusst. Aus diesem Grund war die Unterzeichnung der Entsprechenserklärung für uns ein folgerichtiger Schritt.“ So gehört die Verwendung von Recyclingmaterialien ebenso wie das Vermeiden von Sondermüll für den Fall des Abrisses einer Immobilie zu den Ansprüchen der Stadtsiedlung. Seit Jahren werden auch alle Neubauten hinsichtlich der Innenraumluft untersucht, um die Bewohner vor Belastungen zu schützen. Hierfür werden schon bei den Ausschreibungen Baustoffe so vorgegeben, dass eine möglichst gute Raumluftqualität erreicht wird. Dämmmaterialien für den Innenbereich müssen zeitlich so angefertigt werden, dass sie noch vor dem Einbau ausgasen können. Auf den Baustellen herrscht Rauchverbot, weil der Rauch noch Monate später nachweisbar ist. „Wir wollen ein möglichst gutes Objekt abliefern“, sagt an der Brügge.

Vergleichbar Schon in den 2013 und 2014 erschienenen Nachhaltigkeitsberichten legt die Stadtsiedlung Kennzahlen und Ziele zum Thema gesellschaftliche Verantwortung offen. Damit hat das Unternehmen bereits die Grundlagen zu einer standardisierten Nachhaltigkeitsberichterstattung geschaffen. „Mit der zukünftig regelmäßigen Nachhaltigkeitsberichterstattung im Zwei-Jahres-Rhythmus schaffen wir mehr Transparenz und Vergleichbarkeit, wie energieeffizient und altersgerecht unser Wohnungsbestand und wie sozial stabil das Quartier ist, in dem unsere Mieter leben“, so an der Brügge. Anhand von 20 Kriterien lässt sich nun offenlegen, was die Stadtsiedlung als kommunales Wohnungsunternehmen unternimmt, um die Herausforderungen im Bereich Wohnen und Umwelt zu lösen.

Anhand des Kodex lässt sich auch darstellen, wie die Stadtsiedlung die jeweilige Stadtteilentwicklung unterstützt, den Wohnungsleerstand verringert, der sozialen Entmischung begegnet oder krisenhaften Entwicklungen von Wohnvierteln vorbeugt. at

Stadtsiedlung sorgt seit 160 Jahren für bezahlbaren und lebenswerten Wohnraum

INTERVIEW Robert an der Brügge erklärt, weshalb Quartiersentwicklung mehr ist als der Bau von Häusern

Seit 160 Jahren prägt die Stadtsiedlung das Gesicht Heilbronn. Über vergangene Herausforderungen und die aktuelle Entwicklung sprach Geschäftsführer Robert an der Brügge mit unserem Redakteur Andreas Tschürtz.

Was sind aus Ihrer Sicht die großen städtebaulichen Herausforderungen jetzt und in Zukunft?

Robert an der Brügge: In Heilbronn sind in den zurückliegenden zehn Jahren wichtige Projekte auf den Weg gebracht worden: Stadtbahn, Neckarbogen, Böllinger Höfe, Schwabenhof, Zukunftspark, Campus – das wird die Stadt nachhaltig verändern. Etwa wenn Tausende neue Studenten in die Stadt kommen. Außerdem wächst Heilbronn durch die Wirtschaftskraft der Region. Das ist eine große Herausforderung für die Stadt, die Fragen aufwirft: Wo ist Nachverdichtung ausweisen? Kann man an den Rändern ergänzen? Was reißt man ab, was baut man neu? Das muss diskutiert und entschieden werden, damit wir Wohnungsbauer die richtigen Projekte auf den Weg bringen können.

Angefangen hat alles mit 20 Arbeiterwohnungen. 1951 waren es 927. Heute sind es rund 3800, die die Stadtsiedlung vermietet und bewirtschaftet. Wie ist die Lage auf dem Wohnungsmarkt aktuell?

an der Brügge: Wir haben ein im Schnitt moderates Mietniveau verglichen mit Stuttgart. Allerdings gehen die Angebotsmieten in den zurückliegenden drei Jahren deutlich nach oben. Das ist im Mietspiegel noch gar nicht eingepreist. Wir haben zunehmend Menschen, die sich die Angebotsmieten nicht leisten können, obwohl sie ein Arbeitseinkommen erzielen. Und einen andauernden Zuzug von Menschen in die Stadt. Dadurch wird das untere und mittlere Preissegment zunehmend knapp. Bezieher von Transfereinkommen, Geringqualifizierte, Ältere und Alleinerziehende werden ganz langsam auf dem Wohnungsmarkt abgekoppelt. Durch den Zuzug von geflüchteten Menschen, die nach ihrer Anerkennung auf den Wohnungsmarkt kommen werden, entsteht weiterer Bedarf.

70 Prozent der Sozialwohnungen in Heilbronn gehören der Stadtsiedlung. Wie wichtig ist der geförderte Wohnungsbau in der jetzigen Situation?

an der Brügge: Sehr wichtig. Der Markt alleine wird es nicht richten. Doch gemessen an den Neubaukosten wird es immer schwieriger für Anbieter wie uns, in diesem Preissegment mehr Wohnraum zu schaffen. Es gibt dermaßen viele gesetzliche Auflagen, die das Bauen verteuern, dass es ohne eine massive Förderung des sozialen Wohnungsbaus nicht gelingen wird.



Apothekengebäude in der Oststadt. Apothekengebäude und Wohnungen bieten das Silberkarree in der Oststadt.



Die 170 Wohnungen in der Werderstraße wurden umfangreich modernisiert.



Vor Jahrzehnten erbaut, heute begehrter Wohnraum: die Geibelstraße.



Das Atriumhaus in der Nordstadt ist Teil des Mehrgenerationenquartiers.



1856 - 2016 160 Jahre Stadtsiedlung Heilbronn



Robert an der Brügge führt seit dem Jahr 2000 die Stadtsiedlung.



Die Siedlung Sachsenacker bietet heute attraktiven, bezahlbaren Wohnraum.



Neubauprojekt: die Wartbergvillen in der Link- und Feyerabendstraße.



Der WTZ-Turm ist Aushängeschild des Zukunftsparks Wohlgelegen. Fotos: privat

an der Brügge: Das Ziel ist immer, eine stabile Nachbarschaft zu befördern. Das ist mehr als wohnen, das ist das Leben an sich in einem Quartier.

Wie kam es zu dem gewerbebaulichen Engagement der Stadtsiedlung?

an der Brügge: Das ist eine historisch gewachsene Aufgabe. In den 90er Jahren entstanden überall im Land Gründerzentren – in Heilbronn die Innovationsfabrik, für die wir zuständig wurden. Inzwischen sind wir seit rund 20 Jahren Teil der städtischen Wirtschaftsförderung.

Das größte Projekt ist der Zukunftspark Wohlgelegen.

an der Brügge: Im Jahr 2007 kamen Stadt und Zukunftsfonds auf uns zu, wir sollten einen Park für Hightech-Firmen entwickeln. Es herrschte eine große Aufbruchstimmung. Dann kam 2008 die Wirtschaftskrise. Wir haben das Projekt trotzdem durchgezogen. Mittlerweile gibt es dort über 400 Arbeitsplätze. Bis zur Bundesgartenschau werden es wohl 600 bis 700 sein. Die Buga wird dem Gewerbestadtgebiet auch städtebaulich einen nochmals verbesserten Auftritt geben.

Auch bei der Buga ist die Stadtsiedlung ein bedeutender Akteur. Sie bauen eine Kita, Wohnungen und sind beim Projekt Holzhybridhaus nach Wegfall eines Bewerbers in die Bresche gesprungen. Passt so ein Prestigeobjekt zu Ihnen?

an der Brügge: Und wie. Zum einen sind unter den 60 plus X Wohnungen 30 bis 40 Prozent geförderter Wohnraum. Und wir versuchen das Haus so zu bauen, dass, wenn es mal abgerissen wird, möglichst viel Material in Stoffkreisläufe zurück kann. Auch beim Wissenschafts- und Technologiezentrum WTZ III im Zukunftspark Wohlgelegen haben wir einen hohen Anteil an Recyclingmaterialien verwendet. Das macht das Bauen teurer, aber nachhaltig. Wir setzen uns ja grundsätzlich hohe Standards bei allen Neubauten in punkto Qualität. Wir wählen zum Beispiel schon die Baustoffe so aus, dass es später möglichst wenig Belastungen der Innenraumluft gibt.

Auch im geförderten Wohnungsbau?

an der Brügge: Ja. Wir sind grundsätzlich gegen billiges Bauen um jeden Preis. Immerhin verbleiben die meisten Gebäude in unserem Bestand. Und wir wollen unseren Nachfolgern etwas Sinnvolles hinterlassen, so wie wir stolz darauf sein können, was uns unsere Vorväter hinterlassen haben: Etwa die Siedlungen, die in den 50er und 60er Jahren entstanden sind. Wir haben sie saniert. Heute sind Geibelstraße und Sachsenacker sehr schöne und begehrte Siedlungen, in denen man gut leben kann. Das ist die Grundidee der Stadtsiedlung – heute wie vor 160 Jahren.

Nun hat Heilbronn Oberbürgermeister Harry Mergel Ende 2015 die Arbeitsgruppe „Aktionsprogramm Wohnen“ ins Leben gerufen, der Sie vorstehen. Das Ziel: 2000 neue Wohnungen in den nächsten fünf Jahren. Wie will sich die Stadtsiedlung hier einbringen?

an der Brügge: Die von Ihnen angesprochene Arbeitsgruppe hat weit über 40 Grundstücke untersucht, die großteils noch nicht mit Bebauungsplänen belegt sind, die man aber aktivieren kann. Demnächst werden fünf bis zehn Grundstücke als konkret bebaubar vorgestellt. Dann entscheidet die Stadt, wie die Vergabe erfolgt – Konzeptvergabe oder Höchstpreisprinzip. Wir selbst haben uns verpflichtet, wenn wir ein Grundstück bekommen – wie im Übrigen bei unseren anderen Neubauprojekten auch –, 30 bis 40 Prozent der Wohnungen als sozial geförderte Wohnungen mit Mietpreisbindung zu erstellen.

Wieso nicht 100 Prozent?

an der Brügge: Die Quote hat sich bewährt, auch in anderen Städten. Zum einen aus Gründen der Wirtschaftlichkeit. Wir können ja nicht in beliebiger Höhe Verluste anhäufen, und der geförderte Wohnungsbau rechnet sich nun einmal nicht. Und es geht uns darum, sozial stabile Quartiersstrukturen zu haben, Brennpunkte durch die Konzentration von Sozialwohnungen auf einem Fleck zu

vermeiden. Wir haben in Heilbronn durch die Bank weg keine Wohnquartiere, in die man sich nicht traut. Das soll so bleiben. Und darum die Quote.

Längst vermietet die Stadtsiedlung nicht nur. Seit 1963 erstellen Sie auch Eigentumswohnungen und Eigenheime. Geht es da um eine Gegenfinanzierung des geförderten Wohnungsbaus?

an der Brügge: Ja. Denn so verdienen wir das Geld für Modernisierung, Instandhaltung und Neubau von Miet-

„Wir wollen unseren Nachfolgern etwas Sinnvolles hinterlassen.“

Robert an der Brügge

wohnungen. Projekte wie das Mehrgenerationenhaus in der Nordstadt könnten wir uns nicht leisten, wenn wir nicht an anderer Stelle Geld verdienen würden.

Das angesprochene Mehrgenerationenhaus fällt wie viele andere Projekte in Ihre Zeit als Geschäftsführer der Stadtsiedlung, der Sie seit 16 Jahren vorstehen. Das sind zehn Prozent der Unternehmensgeschichte. Wenn Sie zurückblicken: Was war prägend?

an der Brügge: Die erste große Aufgabe bestand darin, Anfang der 2000er unsere Bestandswohnungen

wieder vermietbar zu machen. Heilbronn hatte Einwohnerschwund. Wir hatten teilweise zehn Prozent Leerstand, weil die Wohnungen nicht angenommen wurden. Also sorgten wir für Barrierearmut, energetische Sanierung, Balkonanbauten, Badenerneuerungen et cetera. Wo Sanieren keinen Sinn gemacht hat, war später beim Neubau der Ansatz: Wir wollen lebenswerte Wohnquartiere fördern.

Das heißt zum Beispiel für die Quartiersentwicklung in der Nordstadt?

an der Brügge: Dort haben wir gesehen, es gibt Probleme: wenige soziale Angebote, fast keine Vereinsstrukturen. Wir haben dann mit der Diakonie das Mehrgenerationenhaus als Quartierstreffpunkt für die Menschen entwickelt, um so etwas wie Nachbarschaft, Hilfs- und Betreuungsangebote und Quartiersidentität zu schaffen.

Und wie ist es mit der Südstadt?

an der Brügge: Dort haben wir seit über 40 Jahren eine Kooperation mit Meseno, die als Sozialstiftung die Quartiersarbeit macht: Beratung, Sozialladen, Kinderbetreuung. Und wir haben mit den Gelben Damen in der Werderstraße ein Angebot für Ältere geschaffen.

Also Quartiersentwicklung heißt, Sie setzen nicht nur Häuser hin, sondern betten die Projekte gesellschaftlich ein.

