

„Mittelgewann“ - Die formale Entscheidung

Bauleitplanung, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan kurz erklärt

Bürgermeister Simon Michler will bis 2019 das rund zehn Hektar große Mittelgewann im Ortsteil Edingen baureif machen und bis zu 600 neue Einwohner ansiedeln.

Das Areal zwischen Schillerstraße und Wasserturm gilt als mögliche Entwicklungsfläche der Gemeinde und ist auch im Flächennutzungsplan des zuständigen Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim entsprechend ausgewiesen. Was ist jedoch ein Flächennutzungsplan und was ist mit Entwicklungsfläche gemeint?

Der Gemeinde steht zur Steuerung der Bodennutzung vor allem ein Werkzeug zur Verfügung: die Bauleitplanung. **Die Bauleitplanung besteht aus zwei Stufen, dem Flächennutzungs- und dem Bebauungsplan.**

Der Flächennutzungsplan stellt die erste und vorbereitende Stufe dar. Im Flächennutzungsplan stellt

die Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar. Dazu gehören auch Flächen für die spätere Entwicklung von Wohnungsbau (Entwicklungsflächen). Sie reagiert damit planerisch auf die von ihr vorausgesehenen Bedürfnisse. Soweit es für diese Bedürfnisse erforderlich ist, entwickelt die Gemeinde aus dem Flächennutzungsplan für bestimmte Bereiche des Gemeindegebiets Bebauungspläne.

Bebauungspläne stellen die zweite Stufe der Bauleitplanung dar. Sie setzen die Darstellungen des Flächennutzungsplans in rechtsverbindliche Festsetzungen um und sind die rechtliche Grundlage für die Bebauung von Grundstücken. Flächennutzungspläne hingegen entfalten gegenüber dem Bürger noch keine direkte rechtliche Wirkung und können daher grundsätzlich auch nicht direkt gerichtlich überprüft werden.



Impressum

SPD Edingen-Neckarhausen
Hauptstraße 376
68535 Edingen-Neckarhausen

ViSPD: Michael Bangert
Texte: Patrick Hennrich, Mirco Kron und Thomas Zachler

Gestaltung: agentur image³
Druck: Häfner & Jöst Digitaldruck
Edingen-Neckarhausen

Fotonachweis
Titel oben: Monkey Business, fotolia; SPD BaWü
Titel unten: privat; privat
Einklapp: Monkey Business, fotolia
Innen: privat; SPD Baden-Württemberg (v.r.n.l.)

Ja zum „Mittelgewann“ - SPD mit klarer Position

Unsere Antworten auf Fragen und Skepsis gegenüber dem Neubaugebiet

Warum wir nicht an der Veranstaltung vom 13. Juli teilgenommen haben.

Der überwiegende Teil der SPD-Gemeinderatsfraktion und des Ortsvereins nahm nicht an der Diskussionsveranstaltung zum Mittelgewann am 13. Juli 2016 teil. Der Grund hierfür ist, dass die Veranstaltung von erklärten Gegnern des Projekts „Mittelgewann“ initiiert wurde, nachdem diese zum Teil in den Wochen zuvor bereits im Amtlichen Mitteilungsblatt eine stark von Emotionen geleitete Debatte in die Wege leiteten.

Es stand zu befürchten, dass sich die Veranstaltung kaum sachlich, sondern vor allem emotional aufgeheizt mit dem Thema auseinandersetzen würde. Uns liegt jedoch eine von Anfang an sachliche Diskussion am Herzen. Aus diesem Grund wurde beschlossen, die Veranstaltung nicht formal als Fraktion bzw. Ortsverein aufzusuchen.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden im Vorfeld nicht an der Planung beteiligt.

Hierbei handelt es sich um eines der häufigsten Argumente, die gegen das Vorhaben vorgebracht werden. Dies ist so jedoch nicht korrekt. Die Freigabe des Mittelgewanns zu einer Bebauung erfolgte bereits 2006 im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes. Vor der Abstimmung im Gemeinderat wurde der Plan vier Wochen lang im Rathaus öffentlich ausgelegt und es wurden Einwände aus der Bevölkerung aufgenommen. Bis zum Ablauf dieser Monatsfrist ging eine einzige Äußerung aus der Bevölkerung bei der Gemeinde ein. Die Bürgerinnen und Bürger hatten somit Gelegenheit zum Einspruch gegen die Freigabe zur Bebauung und zum Einbringen von Vorschlägen.

Das Mittelgewann könnte doch auch Stück für Stück bebaut werden und nicht in einem Rutsch.

Dies wäre selbstverständlich möglich, hätte aber zur Folge, dass der soziale Wohnungsbau auf der Strecke bleibt. Wenn die rund 11 Hektar des Mittelgewanns nur Stück für Stück an Bauträger vergeben werden, wird der Grundstückspreis pro Quadratmeter so hoch sein, so dass an sozialen Wohnungsbau nicht zu denken ist und auch junge Familien außen vor bleiben. Wird hingegen das gesamte Mittelgewann angeboten, so drückt dieses größere Platzangebot die Grundstückspreise.

Warum wird nicht Neckarhausen Nord als Neubaugebiet genutzt?

Neckarhausen Nord wird zum Neubaugebiet. Dies reicht im Hinblick auf die Kapazitäten jedoch nicht alleine aus. Zudem sind im Falle von Neckarhausen Nord noch weitere Verhandlungen mit den auf dem Gelände ansässigen Vereinen nötig, welche eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen.

Wieso nutzt man nicht leerstehende Wohnungen und Häuser im Ort?

Die Gemeinde ist ständig in den Verkauf frei werdender Grundstücke und Gebäude involviert. Diese Kapazitäten sind im Endeffekt jedoch ein Tropfen auf den heißen Stein. Die freien Wohnungen und Häuser können die Nachfrage lediglich im Ansatz decken und keine mittelfristige Versorgung sichern.

Die Gemeinde hat auf den Fragenkatalog der SPD nur schwammige bzw. unverbindliche Antworten gegeben – es kann nicht garantiert werden, dass diese so umgesetzt werden.

Doch, dies ist inzwischen so. Auch uns waren die Aussagen der Gemeinde zu unseren Fragen deutlich zu offen und zu weich. Wir wollen jedoch kein Mittelgewann mittragen, welches die von uns geforderten, sozialen Aspekte nicht tatsächlich umsetzt.

Daher haben wir in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 20. Juli 2016 Anträge gestellt, bei einer Bebauung Aspekte wie den sozialen Wohnungsbau, das Errichten von Mehrparteienhäusern und die Auswahl entsprechender Bauträger verpflichtend nach unseren Forderungen umzusetzen. Dem stimmte der Gemeinderat zu – andernfalls hätte die SPD-Fraktion ihre Zustimmung zum Vorhaben „Mittelgewann“ nicht gegeben und das Projekt über die so entstandene, fehlende Mehrheit gestoppt.

Die Zustimmung zum Mittelgewann kam nur über eine Zufallsmehrheit im Gemeinderat zu Stande.

Fakt ist, dass bei der Abstimmung zum Mittelgewann im Gemeinderat mehrere Räte aufgrund von Befangenheit nicht abstimmen durften. Fakt ist aber auch, dass abzüglich aller befangenen Räte die Fraktion der SPD auf 4 Stimmen und die der CDU auf 6 Stimmen kommt, hinzu kommt ein einzelnes, fraktionsloses Gemeinderatsmitglied. Somit stimmten 11 Räte für das Projekt. Selbst wenn die Gegner von UBL-FDP/FWV (6 Räte) und OGL (3 Räte) keine Befangenen in den eigenen Reihen gehabt hätten, so wären sie maximal auf 9 Gegenstimmen gekommen und somit unterlegen.

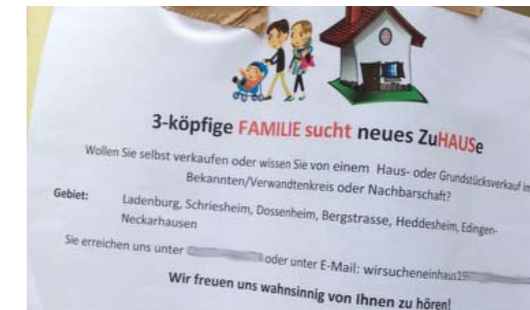
Der Gemeinde geht es nur um Geld

Selbstverständlich spielen finanzielle Aspekte eine Rolle. Ein Neubaugebiet schafft Einnahmen. Dies ist jedoch keineswegs der einzige Grund für das „Mittelgewann“. Die Wohnungsnot im Ort ist eine Tatsache, regelmäßig gehen bei der Gemeinde Gesuche ein und es vergeht kaum eine Woche, in der nicht entsprechende Inserate im Amtsblatt zu finden sind. Hier wird das „Mittelgewann“ für Entlastung sorgen.



EDINGEN-NECKARHAUSEN

SPD



„Mittelgewann“

Bezahlbares Wohnen für unsere Gemeinde schaffen.

Fakten für eine gute Entscheidung

SPD reichte vor der Beratung im Gemeinderat Fragenkatalog ein

Im Vorfeld der Gemeinderatssitzung vom 15. Juni 2016 wandte sich die SPD mit einem umfassenden Fragenkatalog zum Neubaugebiet „Mittelgewann“ an den Bürgermeister, um eine faktenreiche Entscheidungsgrundlage zu haben.

1. In welcher prozentualen Höhe ist bei einer möglichen Bebauung der Flächenbeitrag angedacht?

„Es ist eine Wertumlegung nach § 57 BauGB angedacht. Die Verwaltung geht davon aus, dass eine ca. **40 %-ige Wertänderung** durch die Umlegung bewirkt wird, die bei der Zuteilung berücksichtigt werden soll. Vorsichtig geschätzt ergibt sich eine Einnahme für die Gemeinde von ca. 7 Mio. Euro (107.000 m² x 40% Wertänderung = 42.800 m²; davon 25 % Erschließung, also 26.750 m². Die Wertabschöpfung 15 % ergibt 16.050 m² x 450.-€/m² = gerundet 7 Mio. Euro.“

2. In welchem Verhältnis privater, kommunaler und gewerblicher Grundstücksinhaber setzt sich das „Mittelgewann“ zusammen?

„Die weit überwiegende Zahl der **Eigentümer sind Privatpersonen**. Der Gewerbebetrieb an der Heidelberger Straße ist aus planungsrechtlichen Gründen in den

Geltungsbereich einbezogen und soll – sofern vom Eigentümer gewünscht - in seinem Bestand gesichert werden; seine Fläche wird nicht mitgerechnet. Die Gemeinde ist Eigentümerin von 4 Ackergrundstücken und den Wegegrundstücken. Fünf Grundstücke sind im Eigentum einer Genossenschaft bzw. Gesellschaft. Die Flächengrößen sind nachfolgend dargestellt: **privat:** ca. 71.000 m²; **Genossenschaft/Gesellschaften:** ca. 6.000 m²; **Land Baden-Württemberg:** ca. 19.000 m²; **Gemeinde:** ca. 17.000 m², davon ca. 3.000 m² Wegeflächen.“

3. Wie viel Fläche hält die Gemeinde Edingen-Neckarhausen selbst im „Mittelgewann“?

Die Gemeinde ist Eigentümerin von ca. **14.000 m²** Ackerland, davon liegen ca. 6.000 m² im Bereich der Ausgleichsflächen. Alle Grundstücke im Umlegungsgebiet werden mit einem sogenannten gedämpften Zuteilungswert bewertet. Dieser berücksichtigt den geringeren Wert der Ausgleichsfläche. Dieses Vorgehen ist dadurch gerechtfertigt, dass alle Eigentümer, die zur Realisierung des Baugebiets beitragen, gleich behandelt werden. Die Verwaltung rechnet mit weiteren zusätzlichen Einnahmen im sechsstelligen >>>

>>> Bereich bei den Ausgleichsflächen. Die kommunalen Grundstücke auf der Ausgleichsfläche verbessern die Position der Gemeinde bei der Zuteilung der Grundstücke.

4. An wie viel Flächen muss die Gemeinde Edingen-Neckarhausen den vorigen Besitzern Ausgleichs- bzw. Nachzahlungen leisten?

Aufgrund vertraglicher Regelungen ist die Gemeinde verpflichtet, **für ca. 8.000 m² einen Wertausgleich** zu bezahlen. Der Wertausgleich errechnet sich aus der Differenz zwischen dem bezahlten Kaufpreis (bei den erworbenen Grundstücken zwischen 5,00 und 6,50 Euro) und dem künftigen Einwurfswert der jeweiligen Grundstücke. Die Ausgleichszahlung knüpft an den Einwurfswert an, d.h. die Grundstücke werden noch der Wertabschöpfung unterzogen, somit erhalten die früheren Eigentümer keinen Sondervorteil, sondern werden allen anderen Eigentümern gleichgestellt (...) die Gemeinde einen ihr entsprechenden Anspruch auf Zuteilung von Bauland erwirbt, was ihr eine Manövrierreserve in der Umlegung verschafft; mit dieser kann sie entweder eigene städtebauliche oder sozialpolitische Ziele verwirklichen und/oder zum Gelingen der Umlegung beitragen.

5. Ist im Mittelgewinn auch an dreigeschossiger, sozialer Mietwohnungsbau und Bauen auf Basis von Erbpacht gedacht?

Dreigeschossiger Wohnungsbau kann durch die Bebauungsplanfestsetzungen vorgegeben werden. Die **Realisierung von sozialem Wohnungsbau auf Basis von Erbpacht ist darstellbar**, wenn die Gemeinde im Eigentum der dafür geeigneten Grundstücke ist und ein Bauträger bereit ist, ein Gebäude mit Mietwohnungen in Erbpacht zu errichten. Je größer das Baugebiet, desto eher lassen sich die Bebauungsplanfestsetzungen so treffen, dass ein 3-geschossiger Mietwohnungsbau wahrscheinlich auch realisiert wird; dies ist von der Verwaltung auch so vorgesehen.

6. Wäre bei dreigeschossigem, sozialem Mietwohnungsbau auf Flächen der Gemeinde die Hinzuziehung bzw. Übertragung an Bauträger gewünscht?

Wem Gemeindegrundstücke zur Bebauung veräußert werden, ist vom Gemeinderat zu entscheiden, wobei die Vorgaben und auch die Konditionen zu beachten sind. Die Beteiligung eines Bauträgers ist aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich vorstellbar.

7. Wie soll der naturschutzfachliche Ausgleich aussehen?

Der naturschutzfachliche Ausgleich soll zu einem großen Teil auf den Flächen zwischen dem künftigen Rand der Wohnbebauung und dem Ergelweg erfolgen.

Dieses Vorgehen bietet den Vorteil, dass die vorhandenen **hochwertigen Strukturen dauerhaft gesichert** werden und ihre Pflege und Fortentwicklung gewährleistet

ist. Die Zahl an auszugleichenden Ökopunkten ist von einem Fachgutachter zu ermitteln, der auch die Ausgleichsmaßnahmen nach Art und Umfang ermittelt.

8. Ist eine bevorzugte Vorrangbehandlung einheimischer Bürgerinnen und Bürger bei der Bebauung von gemeindeeigenen Flächen vorgesehen?

Die Verwaltung geht davon aus, dass der Gemeinderat die Kriterien für die Vergabe von gemeindeeigenen Bauplätzen so trifft, dass u.a. **Ortsansässige oder Rückkehrwillige bevorzugt** berücksichtigt werden.

9. Ist eine Besichtigung bzw. Begehung von ähnlich gelagerten Neubaugebieten mit dreigeschossigen Mietwohnungsbau in Nachbargemeinden angedacht und vorgesehen?

Selbstverständlich können Neubaugebiete in Nachbargemeinden besichtigt werden. Sofern der Gemeinderat dies wünscht, wird sich die Verwaltung nach geeigneten Neubaugebieten umsehen.

10. Wird durch den Zuzug junger Familien mit Kindern der derzeitige bzw. schon in Planung begriffene Bestand an Kita-, Hort- und Grundschulplätzen noch ausreichend sein oder sind künftig weitere bauliche und damit finanzielle Investitionen notwendig?

Die Gemeinde erhöht zur Zeit ihren Bestand an Kitaplätzen nach den derzeit zur Verfügung stehenden Bedarfzahlen. Es ist davon auszugehen, dass die Familien, deren Kinder aus der Kita und der Grundschule ausscheiden, weiterhin in der Gemeinde wohnen bleiben. Es werden zwar Kita- und Grundschulplätze frei, jedoch keine Wohnungen. Somit werden Kitaplätze nach 6 Jahren und im Anschluss daran Grundschulplätze nach 4 Jahren für eine Neubelegerung frei. (...) Gemeinbedarffläche für eine Kita ausgewiesen werden, die bei Bedarf – den erwartet die Verwaltung frühestens in 10 Jahren – gebaut werden kann. (...) Die Grundschulkapazitäten werden von der Verwaltung als ausreichend angesehen.

11. Welche Folgen für die weitere Infrastruktur (ärztliche Versorgung, Angebot von altengerechten Wohnungen) können durch den Zuzug von mehreren hundert Einwohnern heute schon abgesehen werden?

Die gemeindliche Infrastruktur, z.B. an Sport- und Spielplätzen, (...) Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV, ist als gut zu bezeichnen. Die ärztliche Versorgung ist ebenfalls gut (...) Ob der Bevölkerungszuwachs ausreicht, um für eine Facharztansiedlung den Weg zu ebnen, kann nicht gesagt werden. Jedenfalls führt eine höhere Einwohnerzahl zu mehr Einnahmen und garantiert damit den Fortbestand der guten Infrastruktur. Der Bau von weiteren Seniorenwohnungen, an denen durch die Bevölkerungsentwicklung vermehrt Bedarf besteht, kann durch den Bebauungsplan positiv beeinflusst werden.

Bezahlbaren Wohnraum garantieren

SPD-Antrag verankert sozialen Wohnungsbau im „Mittelgewinn“

Der Gemeinderat möge beraten und wie folgt beschließen:

In den Bebauungsplanfestsetzungen wird dreigeschossiger Wohnungsbau festgelegt. Daneben beschließt der Gemeinderat, dass die Realisierung von sozialem Wohnungsbau auf Basis von Erbpacht im Baugebiet erfolgt. Der dreigeschossige Wohnungsbau und die Realisierung von sozialem Wohnungsbau auf Basis von Erbpacht ist auf den im Eigentum der Gemeinde dazu geeigneten Grundstücken umzusetzen. Zu diesen

Ja zu neuem Bauland für unsere Bürger*innen

SPD stimmt für Neubaugebiet „Mittelgewinn“

Die SPD-Fraktion im Gemeinderat von Edingen-Neckarhausen hat in der entscheidenden Sitzung im Juli 2016 geschlossen und klar für das Neubaugebiet „Mittelgewinn“ gestimmt. Unser Fraktionsvorsitzender Thomas Zachler nahm wie folgt Stellung.

Wohnungspolitik steht wieder in der Aufmerksamkeit einer breiteren Bevölkerung. War dieses Thema vor zehn und mehr Jahren noch das Problem von einigen weniger dauerhaft wachsenden Großstädten, so hat sich die Betroffenheit inzwischen auf weite Teile der Bevölkerung in vielen Regionen ausgedehnt. So auch bei uns, im Ballungszentrum Rhein-Neckar-Kreis, auch in Edingen-Neckarhausen. Die oft geäußerten Fragen

„weißt Du eine Wohnung für meine Tochter/meinen Sohn“ oder „weißt Du, wer ein kleines Häuschen verkauft“, sind allgegenwärtig.

Das Wohnen ist teurer geworden. Wer eine Wohnung sucht, muss lange suchen. Und, die Immobilienpreise im Zeitalter der Niedrigzinsen galoppieren davon. Vor allem im Marktsegment der preiswerten Mietwohnungen bestehen in den Ballungsräumen, und da gehören wir längst dazu, deutliche Nachfrage

Zwecken ist ein Bauträger heranzuziehen bzw. die Option der Beteiligung der kommunalen Bau- und Grundstücks GmbH zu prüfen.

Wem Gemeindegrundstücke zur Bebauung veräußert werden, ist vom Gemeinderat zu entscheiden. Einwohner von Edingen-Neckarhausen und rückkehrwillige, ehemalige Einwohner von Edingen-Neckarhausen sind vorrangig zu berücksichtigen. Die energetische Versorgung soll durch Blockheizkraftwerke erfolgen.

überhänge.

Die Notwendigkeit, die Zahl der mietpreisgebundenen, der finanziell erschwinglichen Wohnungen und bezahlbaren Hausbau auf Erbpachtbasis zu erhöhen, macht eine Steigerung der Neubauzahlen im sozialgeforderten Mietgeschosswohnungsbau und Hausbau auf Erbpacht dringend erforderlich.

Um den Neubau auszudehnen, werden Flächen benötigt. Hier liegt unseres Erachtens das Aufgabenfeld einer kommunalen Bauland- und Liegenschaftspolitik.

Lückenbebauung im Innenbereich oder Abrundung bereits bebauter Randflächen auf ausschließlich privatem Gelände reichen hier bei weitem nicht aus. Die von uns beabsichtigten Effekte lassen sich damit nicht bewerkstelligen.

Die Schaffung von Baurecht und die Vergabe öffentlicher Grundstücke muss an die Notwendigkeit des sozialen Wohnungsbaus geknüpft werden. (...)

Im preiswerten, vor allem im öffentlich geförderten Marktsegment wurde und wird deutlich zu wenig gebaut. Da können wir uns in unserer Gemeinde nicht davon ausnehmen. Es ist schon Jahrzehnte her, dass wir als Gemeinde in diesem Segment aktiv gewesen

waren. Eine weitere Zurückhaltung erhält uns nicht unser vermeintliches Paradies zwischen den beiden Großstädten Mannheim und Heidelberg. Der Nachfrage- und Druck wird auch im Ort zu weiter steigenden Mietpreisen führen.

Die Angebotslücke im mittleren und preiswerten Marktsegment hat in den letzten Jahren zu einer Mietentwicklung geführt, von der inzwischen nicht nur einkommensschwache Haushalte, sondern auch Haushalte mit mittleren Einkommen finanziell überfordert werden.

Beim Bemühen, die benötigten Wohnbauflächen zügig bereit zu stellen, sind auch uns enge Grenzen gesetzt. Schwer auflösbare Zielkonflikte mit den zweifellos berechtigten Belangen des Umwelt-, Immissions- und Artenschutzes erschweren die Innenentwicklung. (...)

Um das ganze zusammen zu fassen: Angesichts vielfältiger Hürden für die Innenentwicklung und der gleichzeitigen Tabuisierung der Außenentwicklung können wir der berechtigten Erwartung, zusätzliches Wohnland zügig und rechtssicher bereit zu stellen, eigentlich kaum gerecht werden. Wenn ich sage „eigentlich“, dann könnten wir in unserer Gemeinde heute daran gehen, Wohnraum zu schaffen.

Vor dem Hintergrund der vorherrschenden Debatte um Schrumpfung und Wohnungsleerstände wurde und wird dem Bevölkerungszuwachs und der sich abzeichnenden Verknappung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum in unserer Gemeinde zu wenig Beachtung geschenkt. Die ohnehin bestehende Mangellage wurde auch durch die große Zahl von Migranten und Flüchtlingen in den beiden vergangenen Jahren weiter verschärft.

Die augenblicklichen Erfahrungen lehren uns: eine erfolgreiche Wohnungspolitik benötigt einen langen Atem. Bezahlbarer Wohnraum in ansprechender Qualität und in gemischten, attraktiven Quartieren lässt sich nicht von heute auf morgen schaffen.

Daher ist es notwendig, die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum als Pflichtaufgabe in den Blick zu nehmen.



Unser Ziel: bezahlbarer Wohnraum für Einheimische, Rückkehrwillige, Rentner*innen und junge Familien.

tig vor deren Beratungen zugegangen sind, haben aus den zugegeben weichen Antworten der Verwaltung harte Forderungen unsererseits werden lassen.

Wir können unsere Anträge nochmals wiederholen, können aus Zeitgründen aber auch darauf verzichten, da wir sie als bekannt ansehen.

Zusammenfassend: Was ist also unser Antrieb zur Zustimmung? Nur in einem flächenmäßig großen Bauland und mit dem damit verbundenem großem Gemeindeanteil sehen wir die Chance, unsere Ziele umsetzen zu können, nämlich **Familien, Rentnern und Studenten, Einwohnern aus Edingen-Neckarhausen und Rückkehrwilligen die Möglichkeiten zum finanziell vertretbaren Miet- oder Pachtpreis zum Wohnen zu geben.**

Bei einer abschnittsweisen Umsetzung und dem damit einhergehenden kleinen Gemeindeanteil bleiben diese Zielgruppen weiterhin aussen vor. Das kann und darf nicht unser Anliegen sein.

Wir sehen in der Bebauung des „Mittelgewinns“ die Chance, innerhalb eines mittelfristig überschaubaren Zeitfensters auch finanziell erschwinglichen Wohnraum anbieten zu können.