

Offener Brief an die Bürger und politischen Fraktionen der Stadt Flensburg

Im Flensburger Tageblatt vom 10. Dezember 2015 war zu lesen, das Holzhochhausprojekt e28 auf dem Grundstück Eckener Straße 28 käme »nicht aus den Startlöchern, weil sich nicht genügend Interessenten fanden« und deshalb würde das Projekt »offiziell beerdigt.«

Die private Initiative e28

Wir sind eine private Initiative, die das Ziel verfolgt, in Flensburg Wohnraum in mehrgeschossiger Holzbauweise zu errichten. Derzeit wäre eines der geplanten Gebäude das höchste Holzwohnhaus in Deutschland. Für das Material Holz im Geschosswohnungsbau sprechen kurze Bauzeiten, präzise Umsetzung der architektonischen Vorgaben und eine sehr gute Öko-Bilanz.

Geplant sind vier Häuser mit insgesamt ca. 60 Wohnungen. Das Projekt fand in der Fachwelt großen Zuspruch als wichtiger Schritt zu einer weiteren Verbreitung von Holzbauten im städtischen Umfeld. Außerdem ist bzw. war e28 ein Impulsprojekt der Stadt Flensburg, wird von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt gefördert und durch Forschungsarbeiten an der Technischen Universität München begleitet.

Zusammen mit der Stadt Flensburg wurde ein Vorhaben bezogener Bebauungsplan (VEP) für das Grundstück Eckener Straße 28 auf den Weg gebracht. Nachdem alle notwendigen Gutachten eingeholt waren, der Erschließungsplan erarbeitet wurde, der Gestaltungsbeirat seine Zustimmung gegeben hatte und der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung dem VEP einstimmig zugestimmt hatte, wurde im Oktober 2014 das Planungsrecht faktisch erteilt.

Die Baugruppe e28 ist bereit zu bauen

Für das erste und höchste der vier geplanten Holzbauten im unteren Bereich des Grundstücks Eckener Straße 28 hatte sich bereits früh eine Baugruppe zusammengefunden, die inzwischen ausreichend Mitglieder und zahlreiche Interessenten hat und mit dem Bau des Gebäudes beginnen könnte.

Eine Baugruppe ist ein Zusammenschluss mehrerer privater Bauherren, die gemeinsam Wohnraum – zur Eigennutzung oder Vermietung – planen und bauen. Das Prinzip der Baugruppe gibt es seit geraumer Zeit. Gegenwärtig gilt die Baugruppe mancherorts als etablierte Alternative zur konventionellen Beschaffung von Wohnraum. Baugruppe meint dabei nichts anderes, als eine organisierte Gruppe von Leuten, die gemeinschaftlich eine Immobilie kaufen oder errichten möchten. Die Gemeinschaft steht dabei mal mehr, mal weniger im Fokus. Während einige Wert auf Gemeinschaftsräume und Kommunikation legen, ist es für andere wichtig, sich an den Planungen von Beginn an beteiligen zu können.

Wieder andere wollen vor allem Geld sparen. Das Geld nämlich, das sonst an Bauträger und Makler, nicht zuletzt auch in Form der Grunderwerbssteuer an die Kommunen zu entrichten ist. Denn Bauträger lassen sich ihr unternehmerisches Risiko verständlicherweise bezahlen.

Baugruppen hingegen formulieren ihre architektonischen wie wirtschaftlichen Ansprüche in der Regel selbst und entwickeln die Projekte individuell und maßgeschneidert. Ergebnis eines solchen Prozesses ist nicht selten ein ungefilterter Ausdruck räumlicher Bedarfe und somit lebendiger Beitrag zum Stadtbild.

Ein öffentliches B-Planverfahren wäre möglich

Im Laufe des Planungsprozesses hat sich gezeigt, dass die Baugruppe nicht die notwendige Größe erreichen wird, um alle vier Gebäude zu füllen. Es wurde deshalb intensiv nach Partnern für die weiteren drei geplanten Gebäude gesucht. Bisher ist es jedoch nicht gelungen, einen Partner zu finden, der die drei Gebäude errichtet und betreiben möchte.

Es war allerdings von Anfang an nicht geplant, die vier Häuser zwingend an einem Stück zu bauen. Diese stufenweise Realisierung wurde auch mit der Stadt Flensburg so besprochen.

Im Gespräch mit Vertretern der Fachbereiche »Entwicklung & Innovation« sowie »Kommunale Immobilien« wurde die Idee erörtert, das Grundstück aufzuteilen und das vorhabenbezogene auf ein öffentliches B-Planverfahren umzustellen, um der Baugruppe die Möglichkeit zu geben, ein Haus im unteren Bereich des Grundstücks zu bauen.

Dieses Vorhaben wurde im Dezember vom Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung in einer nichtöffentlichen Sitzung mit dem Verweis gekippt, mal wolle jetzt dort »konventionell« bauen.

Der zum VEP gehörige Durchführungsvertrag nämlich konnte nie unterzeichnet werden. Dazu wäre seitens der Vorhabenträgerin eine Bürgschaft für die Realisierung des gesamten Projektes nötig gewesen. Da die Mitglieder der Baugruppe aber den Bau jeweils einer Wohnung beabsichtigen und dies eben den Unterschied zum Bauträger ausmacht, liegt der Fehler bereits im System. Zwischen den Zeilen der »Totenanzeige von e28« im Flensburger Tageblatt erkennt man den Vorwurf, die Baugruppe habe nicht die nötige finanzielle Potenz. Mancher Bauträger mag da aufatmen, bleibt doch sein Geschäftsfeld gesichert. Bei der Gestaltung des urbanen Raums führt aber eine Mischung aus unterschiedlichen Akteuren zu mehr Vielfalt und ein Projekt wie das Holzhochhaus wäre für die meisten klassischen Investoren nicht interessant.

Es soll hier niemandem ein Vorwurf gemacht werden, denn das bevorstehende Procedere entspricht nun mal dem bequemsten Weg. Und unbequem ist es mit Baugruppen. Die Fachbereiche Entwicklung und Innovation sowie Kommunale Immobilien wissen das. Sie unterstützen e28 von Beginn an. Auch der SUPA war lange Zeit eindeutig pro e28 gestimmt. Planer, Ausführende und nicht zuletzt die Bauherren selbst begäben sich mit einer Baugruppe auf eher steinige Pfade. Es bedarf viel Kommunikation, allseitigem Einfühlungsvermögen und einer Portion Hartnäckigkeit. Vor diesem Hintergrund kann e28 im Komfortvergleich mit dem konventionellen Modell nicht mithalten. Lohn der von allen Akteuren in Kauf zu nehmenden Unbequemlichkeit wäre ein Stück partizipative, lebendige und nachhaltige Stadtentwicklung.

e28 wäre Bereicherung für Flensburg und das Quartier Neustadt

So wird eine private Initiative gestoppt, die mit hohem finanziellen und zeitlichen Einsatz ein innovatives Bauprojekt in Flensburg realisieren möchte. Das Grundstück Eckener Straße 28 war jahrelang ungenutzt und die Entwicklung des Grundstücks war ein langwieriger und kostspieliger Weg mit vielen Gutachten. Diese Kosten wurden nicht von der Stadt Flensburg, sondern von der privaten Initiative getragen.

Flensburg und die sich wandelnde Neustadt könnten von einer ökologischen und anspruchsvollen Architektur und den sozialen Vorteilen einer gewachsenen Baugruppe profitieren. Eine Baugruppe kann durch die hohe Identifikation der selbstnutzenden Wohnungseigentümer mit ihrem Wohnort und dem sozialem Umfeld einen wichtigen Beitrag zu einem lebendigen Stadtteil leisten und trägt durch hochwertiges individuelles Bauen zur Baukultur bei. Und ein klimaschonender Holzbau passt unserer Meinung nach hervorragend in die Stadt des Klimapaktes.

Städte wie zum Beispiel Hamburg, Berlin oder München und auch kleinere wie Freiburg oder Tübingen haben das Potenzial von Baugemeinschaften erkannt und fördern diese, beispielsweise indem sie Grundstücke für Baugemeinschaften vorbereiten und reservieren und Vergabeverfahren für städtische Grundstücke so gestalten, dass Baugruppen daran erfolgreich teilnehmen können.

Alternativen zum Stopp des Projektes

Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan Nr. 43 könnte in einen normalen Bebauungsplan umgewandelt werden und die Baugruppe hätte so die Möglichkeit, das Holzhochhaus am unteren Ende des Grundstücks wie geplant zu bauen. Die drei anderen Gebäude könnten von Bauträgern, Investoren oder Baugenossenschaften in konventioneller Bauweise gebaut werden.

Wenn ein neuer Bebauungsplan entstehen soll, wäre es möglich, das Haus der Baugruppe im unteren Bereich des Grundstücks in diesen Plan zu integrieren. Wir sehen keinen Grund, das Grundstück zwingend mit Gebäuden »aus einem Guss« zu bebauen. Oft ist die gewachsene Stadt die bessere Stadt.

Ein Stopp des Projektes e28 widerspricht den Grundsätzen der Stadt Flensburg

E28 ist mit den Zielen der Stadtplanung – zeitnah neuen Wohnraum in der Stadt zu schaffen und das Quartier Nordstadt aufzuwerten – in Einklang. Außerdem widerspricht die Stadt Flensburg mit dem Entschluss des Ausschusses für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung ihren »Grundsätzen/Leitlinien für die Steuerung des Wohnungsbaus in Flensburg« vom März 2013, in denen u. a. angekündigt wird, »Raum für Baugemeinschaften und kleingenossenschaftliche Wohnprojekte« zu schaffen, dass Wohnprojekte mit »einer hochwertigen städtebaulichen und architektonischen Qualität entwickelt« werden sollen sowie »Aspekte einer gesunden und ökologisch verträglichen Stadtentwicklung sowie Belange des Klimaschutzes« berücksichtigt werden sollen.

Wir sind davon überzeugt, dass der geplante Holzbau auf dem Grundstück Eckener Straße 28 eine Bereicherung für die Baukultur in Flensburg und eine Aufwertung für den

Stadtteil Neustadt wäre. Das unflexible Verhalten der Stadt Flensburg und die Entscheidung des Ausschusses für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung, das Projekt zu stoppen, halten wir für falsch und unvorteilhaft für die Entwicklung im Stadtteil Neustadt.

In Flensburg gab es lange Zeit eine gewisse Euphorie um e28. Das Projekt wurde als Impulsprojekt in die Flensburg Strategie aufgenommen. Die nicht zu erwartende Absage durch den Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung in einer nichtöffentlichen Sitzung stoppt ohne nachvollziehbare Begründung ein vielversprechendes Projekt und sendet ein negatives Signal an zukünftige private Initiativen in der Stadt Flensburg.

Mitglieder der Baugruppe e28 GbR

Carmen von Becker und Hans Lange

Jochen Glogau

Tom Kaden

Markus Lager

Ulrike und Hans-Günter Lund

Timon Oberfeld

Mark Schmortte

Ralf Strubel

Lone und Jens Vosgerau

Stefan Winter

Idee & Projekt, Flensburg

Jochen Glogau und Mark Schmortte

Quellen

Grundsätze/Leitlinien für die Steuerung des Wohnungsbaus in Flensburg:

www.flensburg.de/imperia/md/content/flensburg/bauen_wohnen/planungen/leitlinien_wohnungsbau.pdf

Artikel im Flensburger Tageblatt vom 10. Dezember 2015:

www.shz.de/lokales/flensburger-tageblatt/flensburg-aus-fuer-holz-hochhaeuser-beim-tsb-id12168646.html