

Wohngebiet verzögert sich um ein Jahr

An der Hafensstraße entstehen erst ab 2020 Wohnungen / 1400 Menschen sollen einziehen

Greifswald. An der Hafensstraße soll ein neues Wohngebiet für 1400 Menschen entstehen. Es handelt sich um ein Modellgebiet für bezahlbaren Wohnraum. Um das zu verwirklichen, geht die Stadt erstmals neue Wege. Sie hat die Entwicklung des kompletten Areals in die Hand der UTB Berlin gelegt, die die sechs Hektar in einem Guss entwickeln soll und dabei bestimmte Kriterien erfüllen muss. Beispielsweise dürfen 20 Prozent der Wohnungen für maximal 5,50 bis 7,50 Euro kalt je Quadratmeter vermietet werden, 60 Prozent müssen von kommunalen oder sozial ausgerichteten Trägern gebaut werden. Die Bürgerschaft hatte dem Unternehmen zunächst ein Jahr Zeit gegeben, ein Konzept zu erstellen und eine geschlossene Finanzierung nachzuweisen. Die OZ sprach über die Entwicklungen mit Dr. Klaus Boemer, Geschäftsführer der UTB Greifswalder Projektentwicklungsgesellschaft.

Herr Boemer, das Jahr läuft ab. Schaffen Sie es rechtzeitig, eine geschlossene Finanzierung nachzuweisen?

Klaus Boemer: Das ist gegenwärtig leider noch nicht möglich. Derzeit verhandeln wir mit der Stadt über eine Verlängerung des Anhandgabevertrages. Es gibt eine Klausel, die das ermöglicht.

Warum hat es in dem einen Jahr nicht geklappt?

Wir haben ein Werkstattverfahren mit öffentlicher Beteiligung durchgeführt, in dessen Ergebnis ein neuer Masterplan entwickelt wurde. Dieser machte es erforderlich, dass der Entwurf des Bebauungsplans 55 ein drittes Mal überarbeitet wird. Das war vor einem Jahr nicht absehbar und hat Zeit gekostet. Über den aktualisierten B-Planentwurf soll die Bürgerschaft nach der Sommerpause einen Beschluss fassen.

Inwiefern haben sich die Pläne verändert?

Wir haben jetzt ein autoarmes aber mobilitätsstarkes Quartier mit weniger Straßen, dafür mehr öffentlich nutzbare Freiflächen. Die Gebäude und Baugrenzen sind leicht verschoben, die Mobilitätszentrale mit mindestens 450 Parkplätzen, Elektro-Carsharing, Elektroladestationen, einem Quartiersmanagement, Paketannahmestelle und weiteren Servicepunkten wurde in den Plan aufgenommen, die Etagenhöhe entlang des Rycks von sechs auf fünf herabgesetzt, aber die Dichte der Bebauung insgesamt erhöht, so dass auf dem Areal nun mehr Menschen wohnen können. Aktuell sind zirka 700 Wohnungen für 1400 Menschen geplant.

In früheren Plänen waren bereits knapp 800 Wohnungen vorgesehen. Damals war das Studierendenwerk noch als Projektpartner vorgesehen und deren Wohnungen wären mit 18 bis 25 Quadratmetern sehr klein geworden. Das Studierendenwerk wird sich aber nicht beteiligen.

Welche Partner sind heute an Bord? Die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Greifswald WVG, die Wohnungsgenossenschaft Greifswald WGG, der Pom-



So könnte das neue Wohngebiet zwischen Hafensstraße und Altem Friedhof künftig aussehen.

FOTO: UTB

mersche Diakonieverein und die Berliner Wohnungsgenossenschaft Begeno16. Das waren auch schon unsere Partner im Masterplanverfahren. Ob sie später tatsächlich bauen, müssen aber die jeweiligen Gremien noch beschließen. Bislang sagen alle Partner, dass sie weiter an Bord sind, wenn sich nichts Wesentliches ändert.

Die Beschlüsse sind erst möglich, wenn die Kosten feststehen, für die die Firmen die Grundstücke kaufen. Soweit sind wir noch nicht, weil der Verkehrswert für das Areal aktualisiert werden muss.

Warum? Oberbürgermeister Stefan Fassbinder (Grüne) hat im Februar mitgeteilt, dass der Verkehrswert bei 8,9 Millionen Euro liegt.

Mit dem neuen Masterplan wurde beschlossen, die Anzahl der Wohnungen zu erhöhen. Eine höhere Bebaubarkeit erhöht aber auch den Verkehrswert, also den Preis, zu dem das Grundstück verkauft werden soll. Und deshalb muss der Gutachterausschuss sein Gutachten aktualisieren. Auch das Baugrundgutachten, das derzeit erstellt wird, muss dabei beachtet werden.

Günstigen Wohnraum wollen Sie im Wohngebiet schaffen, indem Sie den sozialen Trägern die Grundstücke günstiger verkaufen. Wie hoch werden die Abschläge sein?

Die Gesellschaften, die sozial geförderten Wohnraum schaffen, erhalten einen deutlichen Abschlag zum Preis. Das finanzieren wir, indem diejenigen, die dort privat bauen, mehr bezahlen. Am höchsten bewertet sind die Wohnungen direkt am Ryck. Über die genauen Höhen haben wir Vertraulichkeit



Der Hochbau könnte 2020 starten. Baulogistisch ist es nicht möglich, dass alle Projektpartner zeitgleich bauen. Es wird drei bis vier Jahre dauern, bis alle Häuser fertig sind.

Dr. Klaus Boemer, Geschäftsführer der UTB Greifswalder Projektentwicklungsgesellschaft



Weil der Flussregenpfeifer auf dem Areal an der Hafensstraße gebrütet haben soll, konnte das Regenwasser erst kürzlich abgepumpt werden. Derzeit wird ein Bodengutachten erstellt.

FOTO: KATHARINA DEGRASSI

mit den Vertragspartnern vereinbart. Es gibt eine einvernehmliche Lösung zum Verteilschlüssel, mit dem alle vier Projektpartner einverstanden sind.

Mehr bezahlen müssen dann private Bauherren, beispielsweise Familien, die Eigentumswohnungen schaffen möchten. Gibt es bereits interessierte Baugruppen?

Es gibt Vorgespräche mit ersten Interessenten. Sobald die Bürgerschaft über den neuen B-Planentwurf beschlossen hat, werden wir die nächsten Veranstaltungen dazu in Greifswald durchführen.

Was geschieht in dem Fall, dass sich nicht genügend Baugruppen finden, die Interesse haben, auf dem Areal ein Gemeinschaftswohnprojekt umzusetzen? Immerhin müssten sich dafür ja 20 bis 50 Personen zusammenfinden, die einen langen gemeinsamen Prozess durchlaufen wollen.

Wie das Interesse sein wird, lässt sich jetzt noch nicht sagen. Wir bekommen derzeit viele Fragen, die wir noch nicht beantworten können, zum Beispiel über die Höhe des Grundstückskaufpreises. Sollten sich nicht genug Baugruppen oder Bauträger finden, bauen wir selbst. Ich denke aber nicht, dass es dazu kommen wird, weil die Nachfrage groß ist. Wir führen bereits konkrete Verhandlungen mit Bauträgern aus MV über den Erwerb eines Grundstückes, auf dem dann Eigentumswohnungen entstehen sollen.

Wie sieht der aktuelle Zeitplan aus? Wir wollen bis zum Ende dieses Jahres Planungsrecht erreichen.

Dann gehen wir davon aus, dass wir spätestens im zweiten Quartal 2019 zusammen mit unseren Projektpartnern das Grundstück kaufen und im Herbst mit den Erschließungsarbeiten beginnen. Der Hochbau könnte 2020 starten. Baulogistisch ist es nicht möglich, dass alle Projektpartner zeitgleich bauen. Es wird drei bis vier Jahre dauern, bis alle Häuser fertig sind.

Bleibt es dabei, dass es im Wohngebiet nur Privatstraßen und Privatflächen geben wird?

Ja. Über nachbarschaftsrechtliche Vereinbarungen stellen wir sicher, dass sich jeder auf den Verkehrsflächen des anderen bewegen darf und öffentliche Plätze auch von allen anderen Greifswaldern genutzt werden können. Derzeit bereiten wir die Gründung der Ryck Projektentwicklungsgesellschaft GmbH als Dachgesellschaft vor, an der alle Projektpartner beteiligt sein werden und welche dann zunächst das Grundstück erschließt.

Wird es ein Konzept zur Nutzung regenerativer Energien geben?

Wir lassen derzeit eine Untersuchung erstellen, welche Arten von regenerativen Energien sich eignen, in welcher Art und Weise wir ein Energiekonzept für das gesamte Areal entwickeln können. Aber da stehen wir noch am Anfang.

Gibt es bereits einen Träger für die geplante Kita im Wohngebiet?

Nein, noch nicht, aber wir haben die ersten Gespräche noch im August vereinbart. Wir planen derzeit eine Einrichtung mit 100 Plätzen.

Interview Katharina Degraasi

Sie suchen eine Wohnung? – Das sollten Sie über das neue Wohngebiet wissen

Es werden keine Eigenheime entstehen. Die Bürgerschaft hat sich für eine dichte Bebauung entschieden. Die CDU scheiterte mehrfach mit dem Ansinnen, Stadtvillen und Reihenhäuser zuzulassen. **Es entstehen 700 Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen** in Häusern mit 20 bis 50 Wohneinheiten.

Für die rund 1400 Bewohner sind 450 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Möglichst viele Menschen sollen allerdings auf ein eigenes Auto verzichten und dafür das wohngebietseigene Carsharing nutzen. **20 Prozent der Wohnungen werden besonders günstig vermietet.** Es ist ein Wohnbe-

rechtigungsschein erforderlich. **60 Prozent der Wohnungen sind in der Hand sozial orientierter Träger,** die ausschließlich vermieten. **Maximal 40 Prozent der Wohnungen könnten damit als Eigentumswohnungen gebaut werden.** Je nachdem, wer den Zuschlag erhält, sind auch weite-

re Mietwohnungen möglich. **Wer eine Wohnung als Eigentum errichten möchte,** muss sich mit 20 bis 50 weiteren Personen zu einer Baugruppe zusammenfinden oder von einem privaten Bauherren kaufen. **Alle privaten Bauherren** müssen mehr für ihre Grundstücke zahlen als die sozialen Träger.