

Ein Luftschloss wird Wirklichkeit

Mietshäusersyndikat baut auf Gutleutmatten – riesiges Interesse.



Langsam sieht's nach Baugebiet aus: Gutleutmatten in Haslach Foto: Michael Bamberger

Bagger, Rohre, Materialhaufen: Doch, das Areal Gutleutmatten in Haslach sieht langsam wirklich aus wie ein Baugebiet, auf dem rund 500 Wohnungen Platz finden sollen. Während sich die, die eines der begehrten Baugrundstücke ergattert haben, gutgelaunt auf den Hausbau vorbereiten, kritisieren die, die leer ausgingen, noch immer die Vermarktung der Stadtverwaltung.

Rund vier Hektar groß ist das Baugebiet Gutleutmatten in Haslach. Verschiedene Interessengruppen hatten sich bewerben können: 30 Prozent der Bauflächen gingen an Baugruppen, 31 Prozent an die städtische Wohnungsgesellschaft Stadtbau und 39 Prozent an Bauträger, Investoren, Baugenossenschaften und Sonstige.

Groß abgeräumt hat das Mietshäusersyndikat, eine spezielle Art Genossenschaft, das inzwischen 77 selbstorganisierte Hausprojekte in ganz Deutschland hat. Gleich drei syndikatsnahe Bewerber haben den Zuschlag für Grundstücke im Ostteil des Geländes bekommen. Erstens die Mieterinitiative Lama, deren Mitglieder aus ehemaligen LBBW-Häusern im Quartier westlich der Merzhauser Straße kommen und seit mehreren

Jahren eine feste bauwillige Gruppe sind. Zweitens der Hausverein Luftschloss, der vor Jahren von Bauwilligen gegründet wurde. Beide Projekte wollen je 14 Wohnungen bauen und werden sich als Mieter dem Mietshäusersyndikat anschließen mit der Sicherheit, dass dieses die Wohnungen nie verkaufen wird. Drittens hat der Bauverein "Wem gehört die Stadt?" ein Grundstück bekommen, auf dem 22 Wohnungen und ein dreigruppiger Kindergarten entstehen sollen. Vor Anfragen können sie sich kaum retten: "Deutlich mehr als 100 Menschen haben Interesse signalisiert, mitzumachen", sagt Stefan Rost vom Mietshäusersyndikat.

Lama und Luftschloss bekamen den Zuschlag, weil sie die Sozialbindung so weit wie möglich, nämlich auf 55 Jahre, ausdehnten und durchgängig barrierefrei bauen. Der Bauverein tat das auch, bekam das Grundstück aber per Losverfahren: Glück gehabt. Sozusagen als Flottenverband werden die drei Projekte nun Architekten beauftragen, planen, bauen und Werbung machen – rund 30 Prozent wirbt das Mietshäusersyndikat als Eigenkapital ein.

Keine Punkte für eine pfiffige Idee

"Wir finden es gut, dass die Stadt die Sozialbindung von Wohnungen würdigt und die Investorengrundstücke nicht meistbietend verkauft hat, sondern gedeckelt. Wenn auch auf hohem Niveau", sagt Rost. Die Quadratmeterpreise kosteten zwischen 383 und 584 Euro. Zum Vergleich: München vergibt an Baugenossenschaften und Baugruppen zum Festpreis von 360 Euro pro Quadratmeter.

Andere Gruppen sind enttäuscht. Die Kleingenossenschaft Wirhaus wollte ein inklusives Mehrgenerationenhaus mit sechs rollstuhlgerechten Wohnungen bauen. Sie kamen nicht zum Zug, weil, wie Friederike Moos vom Wirhaus-Vorstand an die Stadtverwaltung schreibt, "die Vermarktung vorrangig auf geförderten und gebundenen Wohnungsbau ausgerichtet war". Obwohl man mit dem Genossenschaftsmodell zum gleichen, wenn nicht gar besseren Ergebnis komme, nämlich günstige Mieten langfristig stabil zu halten, würden dafür keine Punkte vergeben.

Auch bei der Baugenossenschaft Bauverein Breisgau schüttelt man den Kopf. 40 Wohnungen wollte der Bauverein bauen, die meisten seniorengerecht, damit alte Genossenschaftsmitglieder aus der Gartenstadt – quasi über die Carl-Kistner-Straße – nach Gutleutmatten ziehen und Gartenstadthäuschen für junge Familien frei machen könnten. Das Baugrundstück ging jedoch an einen anderen Bewerber. Der verlängerte die Mietpreisbindung über 25 Jahre hinaus – nach Ansicht von Bauvereins-Vorstand Reinhard Disch ist das nicht wirtschaftlich. Punkte für die pfiffige Umzugsidee Gartenstadt-Gutleutmatten gab es keine, wie Disch bedauert: "Es ist für uns nach wie vor nicht nachvollziehbar, dass ein so überzeugendes quartiersübergreifendes Wohnkonzept nicht berücksichtigt wird."

Chronik

Herbst 2007: Das Bebauungsplanverfahren für das rund vier Hektar große Areal Gutleutmatten beginnt. Anfang 2011 sollen die Erschließungsarbeiten beginnen.

Juni 2010: Das Büro Kohlmayer/Oberst aus Stuttgart gewinnt den Architektenwettbewerb. Nach viel Kritik Überarbeitung der besten drei Wettbewerbsideen.

Oktober 2010: Die Kleingärtner im Westteil räumen ihre Parzellen.

September 2011: Die Stadtverwaltung kauft das Grundstück für 5,5 Millionen Euro von der Stiftungsverwaltung.

Juli 2013: Die Erschließungsarbeiten im Westteil des Baugebiets beginnen.

Oktober 2013: Die Kleingärtner im Ostteil müssen ihre Gärten räumen. Die Vermarktung beginnt.

März 2014: Das Interesse ist riesig: Weitaus mehr Bewerbungen gehen ein als Grundstücke da sind. Die Verwaltung vergibt sie nach einem komplizierten Punktesystem; bevorzugt wird verlängerte Mietpreisbindung.

Autor: jlb

Autor: Simone Lutz
