



Bürgerinitiative „Steinbeckervorstadt“

kontakt@steinbeckervorstadt.de

www.steinbeckervorstadt.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Bürgerinitiative „Steinbeckervorstadt“ wurde am 10. November 2019 gegründet. Anlass dafür war die aktuelle Debatte über den Entwurf eines Masterplans für die Steinbeckervorstadt. Die Bürgerinitiative hat das Ziel, die Anliegen der Anwohner*innen sichtbar zu machen und sich aktiv in die Gestaltung des Stadtteils einzubringen. Ein wichtiges Anliegen ist es, soziales und bezahlbares Wohnen in der Steinbeckervorstadt zu erhalten und zu fördern. Den Verdrängungseffekten, die durch hochpreisiges Bauen, steigende Mieten und Spekulation entstehen, soll Einhalt geboten werden.

In der Bürgerschaftssitzung am 16. Dezember 2019 steht die Beschlussvorlage „Vorkaufsrechtssatzung Steinbeckervorstadt“ auf der Tagesordnung, in der es darum geht, die Voraussetzungen für eine solche Satzung zu prüfen und die Verwaltung zu beauftragen, einen Satzungsentwurf zu erstellen.

Wir als Bürgerinitiative sehen eine Vorkaufsrechtssatzung als ein Mittel, die Entwicklung der Steinbeckervorstadt in die Hand der Stadt Greifswald zu legen, um die stadt eigenen Ziele in Sachen Wohnraum und Stadtentwicklung zu erreichen (siehe Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030plus).

Wir möchten Ihnen hier 8 gute Gründe für eine Vorkaufsrechtssatzung für die Steinbeckervorstadt nahebringen. Doch zunächst folgt eine kurze Erläuterung, um was es eigentlich geht:

Was bedeutet das „Vorkaufsrecht“ für eine Stadt?

Das Vorkaufsrecht ermöglicht es der Stadt, punktuell gezielt und aktiv die Entwicklung eines Stadtteils zu gestalten. Wenn ein Besitzer ein Gebäude oder ein Grundstück verkaufen möchte und einen Käufer gefunden hat, wird die Stadt über den geplanten Verkauf informiert. Die Stadt hat dann die Möglichkeit, zu entscheiden, ob sie selbst in den Kaufprozess eintreten möchte, um die Immobilie oder das Grundstück zu erwerben. Dabei kann auch zugunsten Dritter gekauft werden, um selbst entscheiden zu können, was oder wie gebaut wird.

8 Gründe für eine Vorkaufsrechtssatzung für die Steinbeckervorstadt

1. Stadtentwicklung in stadteigener Hand

Mit einem Vorkaufsrecht kann gewährleistet werden, dass die Stadtentwicklung auch in der Hand der Stadt liegt und nicht vom Immobilienmarkt abhängig ist. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030plus (ISEK) beschreibt bereits vielfältige Ziele, die zukünftig nur erreicht werden können, wenn die Stadt Greifswald die Chance hat, diese aktiv zu beeinflussen.

2. Bezahlbaren Wohnraum schaffen

Die Stadt Greifswald wächst und benötigt stetig mehr Wohnraum. Auch in der Steinbeckervorstadt muss daher gebaut werden, um den steigenden Bedarf zu decken. Neben der notwendigen Lückenbebauung in der Stralsunder Straße liegt die Schwierigkeit in diesem Stadtgebiet beim Neubau abseits dieser Verkehrsachse. Der Großteil der weiteren Flächen weist einen überaus schlechten, sehr nassen Baugrund auf (s. z.B. Bebauungsplan Nr. 3 Stralsunder Straße, Stadtplanungsamt Greifswald, Andrea Henning, Stand Juli 2003). Darin liegt einer der Hauptgründe, warum sich die Stadt in der Vergangenheit nicht in Richtung Norden ausgedehnt hat. Eine Bebauung dieser Grundstücke würde mit erheblichen Kosten einhergehen und nur sehr teuren Wohnraum bedeuten. Mit einem Vorkaufsrecht kann die Stadt selbst Kriterien festlegen, an wen die Grundstücke weiterverkauft werden sollen, um das Ziel bezahlbaren Wohnraum in Innenstadtnähe zu schaffen, zu erreichen.

3. Soziale Durchmischung des Stadtteils erhalten

Durch das Vorkaufsrecht kann die Stadt Greifswald selbst entscheiden, für welche Zielgruppe Wohnraum geschaffen werden soll, um einen sozial durchmischten Stadtteil zu erhalten. Sowohl bezahlbarer und sozialer Wohnraum als auch altersgerechte Wohnformen sollten dabei berücksichtigt werden. Auch Wohnraum für mittlere und hohe Einkommen und für Familien sollten ausgewogen in einem durchmischten Stadtteil vorhanden sein.

4. Attraktivität des Stadtteils weiter steigern

Die Steinbeckervorstadt ist nicht nur für die Anwohner*innen ein zentraler Lebensort. Für einen Großteil der Stadtbevölkerung ist der Stadtteil ein zentrumsnahes Erholungsgebiet. Viele Greifswalder*innen nutzen die Promenade und die Grünflächen am Ryck zum Spazieren und Erholen. Auch Studierende des Löffler-Campus, Jogger*innen und Familien genießen die Grünflächen in Fluss- und Hafennähe. Besonders der Museumshafen gehört zu den wichtigsten Sehenswürdigkeiten für Tourist*innen von Nah und Fern. Durch das Vorkaufsrecht kann die Stadt Greifswald auch im Bereich Tourismus auf die Bedarfe reagieren und die stadteigenen Planungen umsetzen.

5. Familienfreundlichkeit des Stadtteils steigern

In der Steinbeckervorstadt gibt es bisher nur einen einzigen Spielplatz und bisher keine Kindertagesstätte. Durch das Vorkaufsrecht kann die Stadt auch in diesem Bereich tätig werden und Grundstücke für den Ausbau der Familienfreundlichkeit des Stadtteils erwerben und ggf. an entsprechende Träger oder Initiativen weiterverkaufen, die z.B. dringend benötigte Betreuungsplätze schaffen können.

6. Wirtschaftliche Entwicklung fördern

Das maritime Gewerbe am Museumshafen prägt den besonderen Charakter des Stadtteils. Weitere Kleingewerbe, wie beispielsweise ein Café oder ein Bäcker fehlen jedoch bisher in der Steinbeckervorstadt. Die Steinbeckervorstadt könnte auch ein Zentrum für StartUps und für die Kreativwirtschaft der Stadt sein. Die Richtung, in die sich der Stadtteil auch wirtschaftlich entwickeln soll, kann durch ein Werkzeug, wie die Vorkaufsrechtssatzung, von der Stadt bestimmt werden.

7. Gemeinschaftswohnformen als Besonderheit des Stadtteils

In der Steinbeckervorstadt befinden sich derzeit bereits drei Gemeinschaftswohnprojekte: In der Stralsunder Straße Nr. 10 (Kultur- und Initiativenhaus Greifswald e.V.), Nr. 5 (Gemeinsinn e.V.) und bereits seit 21 Jahren in der Nr. 46 (Haus der Kultur und Bildung, kurz: HKB). Sie sind Orte des Austauschs im Viertel, machen die Nachbarschaft lebendiger und sozial verlässlicher. Sie sind eine Möglichkeit, sozialen und bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Hierbei geht es sowohl um den Zusammenschluss mehrerer Familien bzw. Haushalte als auch um das generationsübergreifende Wohnen.

Auch im ISEK „Sicherung und Erweiterung des vielfältigen, zielgruppenspezifischen Wohnraumangebotes“ wird Gemeinschaftswohnen als wichtiger Bestandteil Greifswalds benannt. Mieterhöhungen, unterschiedliche Vorstellungen zu baulichen Fragen und der Weiterverkauf, wenn die Marktlage sich günstig entwickelt – all das verhindert langfristiges soziales und bezahlbares Zusammenleben in der Wohngemeinschaft. Durch einen Zwischenerwerb, der durch die Vorkaufsrechtssatzung ermöglicht werden würde, könnte die Stadt Greifswald Gemeinschaftswohnprojekte langfristig sichern.

8. Beispiele aus anderen Städten

Auch in anderen Städten wird das Vorkaufsrecht bereits angewandt. In der Stadt Münster gibt es beispielsweise das Modell der sozialgerechten Bodennutzung (SOBO-Münster). Dieses umfasst ein Konzept, bei dem der kommunale Zwischenerwerb von Flächen dem Zweck dient, die Flächen mit einer Konzeptausschreibung weiterzuvermitteln. Vor der Einleitung von Bauplanungen schließt die Stadt mit den Vorhabenträgern verbindliche Verträge zur Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele ab. Dies wäre durch die Vorkaufsrechtssatzung auch in Greifswald möglich.

Diese 8 Gründe geben einen kleinen Einblick in die Möglichkeiten, die eine Vorkaufsrechtssatzung für die Stadt Greifswald im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung der Steinbeckervorstadt bietet.

Darum möchten wir Sie bitten, der Beschlussvorlage zur Vorkaufsrechtssatzung am 16. Dezember 2019 zuzustimmen, um die Erstellung einer Vorkaufsrechtssatzung zu prüfen und die Gestaltung der Stadt selbst in die Hand zu nehmen.

Wir würden uns sehr über ein zeitnahes Gespräch mit Ihnen über das Thema freuen und stehen jederzeit für Fragen zu Ihrer Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Laura Freitag und Claudia Gaschler
Bürgerinitiative „Steinbeckervorstadt“