

GREIFSWALD



So könnte das geplante Gebäude an der Stralsunder Straße aussehen.

ENTWURF: BÜRO FÜR BAUPLANUNG GRIMMEN

Streit um Wohnhauspläne in der Stralsunder Straße

Greifswalder Investoren wollen 48 Wohneinheiten errichten. Der Verwaltung wird mangelnde Transparenz vorgeworfen, weil das Vorhaben nicht im jüngst verabschiedeten Masterplan auftaucht.

Von Anne Ziebarth

Greifswald. Der politisch eher ruhige Sommer in Greifswald ist mit einem großen Knall vorbei. Grund für die Aufregung sind die Pläne für ein großes Bauprojekt in der Stralsunder Straße 47. Die Investoren Sebastian Braun und Christian Fehlhaber planen die Errichtung eines markanten, vierstöckigen Wohnhauses (plus Staffelgeschoss) mit 48 Wohn- und sechs Gewerbeeinheiten auf dem Gelände, auf dem sich das Autohaus Jaki befand.

Delikat: Das Grundstück liegt im Gebiet des jüngst verabschiedeten Masterplanes „Steinbeckervorstadt“. Die Bürgerschaft hatte sich zuletzt für eine Vorzugsvariante des Masterplans entschieden, in der nicht die maximalen Möglichkeiten für Wohnbebauung ausgenutzt werden sollen. Der Masterplan hat keine rechtliche Wirkung, sondern dient als Leitlinie für neue Bebauungspläne. Diese hätten dann explizitere Planungsvorgaben beinhalten können.

Braun: Marktübliche Mieten, keine Luxuswohnungen

Der jetzt vorliegende Antrag auf „gemeindliches Einvernehmen“ im Hauptausschuss, den es neben weiteren Prüfungen für eine Baugenehmigung des Projektes braucht, enthält erste Informationen über das geplante Millionenprojekt. Die Wohnungen sollen zwei bis vier Zimmer groß und barrierearm sein, eine Tiefgarage soll entstehen, außerdem sind ein Spielplatz, ein begrüntes Dach und eine Ladestation für E-Autos geplant. „Die Wohnungen sollen Mietwohnungen werden, die ich langfristig im Bestand behalten möchte“, informiert Sebastian Braun. „Ein Verkauf von Wohnungen ist ausdrücklich nicht geplant. Die Ausstattung wird normal sein, es entstehen keine Luxuswohnungen. Wir werden an dem Standort marktübliche Mieten nehmen.“

Autohaus zieht um – Bagger bereits auf Grundstück

Das Autohaus Jaki zieht in andere Räume an der Stralsunder Straße, die sie von der Braun und Fehlhaber GbR für die nächsten zehn Jahre gepachtet haben. „Der Zustand im Gebäude des alten Autohauses hat sich in den vergangenen Jahren derart verschlechtert, dass Teile des Objektes durch den Pächter aufgrund

einer Gefährdung von Leib und Leben gar nicht mehr betreten wurden“, informiert Braun. Der Antrag auf Baugenehmigung für die neue Wohnbebauung ist bereits gestellt, mit einem Baustart rechnen die Investoren im Frühjahr 2021. Das ambitionierte Vorhaben stößt bei den Greifswaldern auf große Zustimmung und erbitterten Protest gleichermaßen.

CDU: Wir hoffen, dass nicht wieder alles zerredet wird

Rückenwind für das Projekt gibt es von der CDU: „Es fehlen laut Stadtentwicklungskonzept 3000 Wohneinheiten in Greifswald. Jeder Investor – und erst recht ein Einheimischer – ist uns jederzeit herzlich willkommen“, so Fraktionschef Axel Hochschild. „Wir hoffen, dass nicht wieder alles zerredet wird und es ausnahmsweise zu keiner weiteren Verzögerung durch rot-rot-grüne Verhinderer kommt.“ Das Bauvorhaben sei nach dem Baurecht genehmigungsfähig und der Investor habe damit auch einen Anspruch auf die Baugenehmigung.

Verwaltung in der Kritik

Bürgerschaftsmitglied Ulrike Berger von den Grünen schäumt indes vor Wut, sie beklagt die mangelnde Transparenz der Verwaltung. „Ich fühle mich schlicht verarscht“, sagt sie. „Dieses Bauprojekt war der Verwaltung mit Sicherheit bekannt und es ist mit keinem Wort in die Entwicklung des Masterplans eingeflossen.“ Das Projekt konterkariere den erst auf der jüngsten Bürgerschaftssitzung beschlossenen Masterplan für den Stadtteil. „In der ganzen Steinbeckervorstadt leben 200 Menschen. Jetzt sollen auf einen Schlag 100 dazukommen“, moniert sie. „Das sind ja schon ein Viertel aller im gesamt-



ten Gebiet geplanten Wohnungen.“ Sie fordert ein komplettes Neuaufrollen des Masterplanverfahrens. „Die Entscheidung des Hauptausschusses sollte vertagt werden.“ Auch die SPD ist sauer. „Über das Bauvorhaben muss in Ruhe gesprochen werden“, so Monique Wölk (SPD), „als Mitglied des Bauausschusses kann ich dem Vorhaben nicht zustimmen.“ Sollte es wirklich zu einer Entscheidung im Hauptausschuss kommen, steht die Entscheidung Spitz auf Knopf. Ohne die Stimme des Oberbürgermeisters stehen sich konservative und linksgrüne Fraktionen mit sechs zu sechs Stimmen gegenüber.

Bürgerinitiative: Vorhaben widerspricht Masterplan-Zielen

Ähnlich kritisch beurteilt die Bürgerinitiative Steinbeckervorstadt die Pläne. Die Bürgerinitiative hatte sich stark für die Belange des Moorschutzes und des behutsamen Ausbaus eingesetzt. Sie kritisieren das Hauruckverfahren, insbesondere in den Punkten „Erhalt vor Abbruch“, „Geschosshöhen und Baukultur“ und „autofreies Wohngebiet“ entspreche das Vorhaben nicht dem Plan. „Man hätte das alles im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens klären können. So wie das eigentlich auch gedacht

war“, sagt Manja Graaf von der Bürgerinitiative. Bausenatorin Jeannette von Busse (CDU) bestätigt diese Widersprüche. „Hinzu kommt, dass die Beschlussvorlage für diesen Bereich ein Modellprojekt „Bezahlbares Wohnen“ vorsieht. Demnach sollen mindestens 30 Prozent der entstehenden Wohnungen in diesem Gebiet als geförderter Wohnraum realisiert werden.“

Das nach ihren Aussagen 2018 vorgestellte Bauprojekt habe nicht in den Masterplan aufgenommen werden müssen. „In einem Masterplanprozess wird die Verwaltung insofern tätig, dass sie die Vorgaben aus übergeordneten Planungen mit in die Beteiligungsprozesse einbringt und mit den Bürgern darüber diskutiert“, so die Bausenatorin. „Die Verwaltung übernimmt dabei im Wesentlichen eine moderierende Rolle. Es ist nicht ihre Aufgabe, Interessen einzelner Investoren in solche informellen Planungen einzubringen.“

Antrag auf Denkmalschutz

Am Freitagmorgen kam es zu einer spontanen Aktion, als Bagger auf dem Grundstück entdeckt wurde und ein Bauzaun aufgestellt wurde. Schnell machte das Gerücht von beginnenden Abrissarbeiten die Runde.

Massive Kritik gab es daraufhin von der Altstadttinitiative, die für das früher als Gasthaus „Flora“ bekannte Haus einen Antrag auf Denkmalschutz gestellt hat. „So lange das denkmalschutzrechtliche Verfahren läuft, darf nicht abgerissen werden“, sagte Bausenatorin von Busse im Gespräch mit etwa 20 Protestlern. „Es liegt keine Abrissgenehmigung vor“, wies sie entsprechende Befürchtungen zurück.

„Da die Gebäude teilweise baufällig sind, mussten Siche-

nungsmaßnahmen vorgenommen werden“, erklärte Sebastian Braun den Bauzaun. „Natürlich ist ein Abriss unser Plan, aber nicht ohne Genehmigung.“ Teile des geplanten Gebäudes liegen im Sanierungsgebiet, dafür müsse eine Abrissgenehmigung erteilt werden, andere nicht.

Investor: Steigender Wohnungsbedarf in der Stadt

Die Investoren können die Kritik eines Hauruckverfahrens nicht nachvollziehen. „Wir haben das Grundstück bereits Ende 2016 gekauft und sind seitdem mit der Stadt im Gespräch. Für unsere Planungsphase konnten wir den Standort an ein Autohaus verpachten“, so Sebastian Braun. „Die Stadt sieht langfristig keine Zukunft für eine gewerbliche Nutzung an diesem Standort. Deshalb haben wir über viele Jahre das jetzt vorliegende Konzept entwickelt. Als wir das Grundstück erworben haben und mit der Konzeptentwicklung begonnen hatten, war uns nichts von einem bevorstehenden Beschluss zu einem B-Plan bekannt.“ Eine solche Konzeptentwicklung dauere Jahre und könne nicht von einem auf dem anderen Tag erfolgen.

Für ihn ist die Sachlage relativ klar. „Wir schaffen energetisch modernen und innenstadtnahen neuen Wohnraum und verbessern das Stadtbild an prominenter Stelle“, so Sebastian Braun. „Und zu guter Letzt noch einmal der Hinweis auf den steigenden Wohnungsbedarf in der Stadt – es geht nicht, Neubauten zu verhindern und gleichzeitig bei steigender Nachfrage die Mieten deckeln zu wollen. Und die WVG allein kann das Wohnungsproblem nicht lösen, da müssen private Investoren mit ins Boot.“



Auf dem Grundstück der Stralsunder Straße 47 soll ein Wohnhaus entstehen. Mitglieder der Bürgerinitiative wollen den Abriss des alten Hauses verhindern.

FOTO: ANNE ZIEBARTH

Bausenatorin Jeannette von Busse (CDU) im Gespräch mit Anwohnern der Stralsunder Straße.

FOTO: MARTINA RATHKE

