

## **Kein „Weiter so“ II**

Ein städtebauliches Diskussionspapier zum Baugebiet „Lammerich“

18.05.2020

*von Werner Rotter, Edmund Zimmermann und Gregor Hofmeyer*

Die jetzt vorliegenden geänderten Entwürfe für die Bebauung des Baugebiets „Lammerich“ sind aus unserer Sicht ein Schritt in die richtige Richtung. Es müsste hier noch überlegt werden, ob nicht die beiden Bauabschnitte 1 und 2 gleichzeitig überplant werden. Weitere Flächen, vor allem solche, die weder im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt noch im Regionalplan Mittelhessen als Siedlungserweiterungsflächen vorgesehen sind, sollten nicht mit in die derzeitige Planung einbezogen werden.

Wenn beide Bauabschnitte überplant werden, können wir uns die Variante 4 der Planungen des Büros Koch oder die Planungen des Büros Weber als Grundlage für die weitere Entwicklung vorstellen, bzw. eine Mischung aus beiden.

### **Variante 4 (Koch) und Variante Weber als Grundlage für eigene Ideen**

Doch nach wie vor sind wir der Meinung, unsere Stadt sollte ihre eigenen zukunftsfähigen Vorstellungen für dieses Baugebiet entwickeln und dabei nachhaltig planen – indem sie Rahmenbedingungen schafft, die über das übliche Maß der Baulandausweisung hinaus gehen und zukunftsweisend sind – ohne „Luxusimmobilien“ zu schaffen.

Denn mit der Ausweisung neuer Baugebiete hat die Stadt ein Instrument in der Hand, um sich mit dem demographischen Wandel im ländlichen Raum proaktiv auseinanderzusetzen und Anreize für insbesondere junge Familien zu schaffen, sich in Gladenbach anzusiedeln.

### **Erfolgsprojekt Ökosiedlung Friebertshausen**

Dazu möchten wir an ein erfolgreiches Beispiel erinnern: In den 1980-iger Jahren wurde die Ökosiedlung im Stadtteil Friebertshausen geschaffen. Das bundesweite Projekt hat gezielt Familien angesprochen, sich hier niederzulassen. Die Nachfrage war groß und hat ca. 50 Neubürger nach Gladenbach gebracht. Nicht weil diese unbedingt in Gladenbach ihren Wohnsitz haben wollten. Sie hätten genauso gut in Weimar, Lohra, Fronhausen oder einer anderen Kommune bauen können. Nicht so sehr der Standort, sondern das Projekt an sich war für die damaligen Siedler entscheidend.

Denn es wies ein Alleinstellungsmerkmal auf: ökologische Ausrichtung, eine spezielle Bauform und Bauweise - und dies gab es nun mal nur in Gladenbach-Friebertshausen.

### **Die Neuauflage: „Zukunftssiedlung Lammerich“**

Auch heute wäre ein ähnliches Projekt vorstellbar, welches der Stadt Gladenbach wieder einmal ein Alleinstellungsmerkmal - zumindest im Landkreis Marburg-Biedenkopf - verschaffen würde. Unser Arbeitstitel dafür lautet „Zukunftssiedlung Lammerich“.

## **Eine grobe Projektbeschreibung**

Konkret könnte dieses Projekt wie folgt beschrieben werden: Grundsätzlich ist es bei der Ausweisung von Bauland im „Lammerich“ absolut notwendig, dass die Kommune Eigentümer der Flächen ist und somit das Recht besitzt, frei über diese zu verfügen. Die Grundstücke werden in der Form zugeschnitten, dass z. B. im innenliegenden Bereich des Baugebietes eine vorrangige Bebauung mit Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften möglich wird. Die Vorteile: geringerer Flächenverbrauch „pro Einwohner“, aber auch geringere Kosten für den Grundstückserwerb. Die Stadt sucht sich einen Bauträger, der diese Flächen übernimmt, und entsprechend den **Vorgaben der Stadt** beplant, bebaut und vermarktet. Solch ein Bauträger könnte beispielsweise eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft sein. Für die Stadt werden hier keinerlei Kosten entstehen.

## **Das sollte der Bauträger mindestens leisten**

Folgende Aspekte sollten unserer Meinung nach in den Vorgaben an den Bauträger enthalten sein:

- a) Zwingend erforderlich ist, dass die Wohneinheiten die höchsten Standards der Wärmeschutzverordnung erreichen. Dadurch kann ein Bauträger KfW-Fördermittel in Anspruch nehmen, die sich in einem geringeren Verkaufspreis niederschlagen und sich damit für den Erwerber sehr vorteilhaft auswirken.
- b) Dazu gehört natürlich, dass die vorhandenen nachhaltigen Technologien zur Versorgung der Gebäude mit Wärme und elektrischer Energie ausgenutzt werden. Beispielsweise könnten dies mit Solarenergie betriebene Wärmepumpen oder die Installation eines Nahwärmenetzwerks sein. Auch die Bereitstellung von Brauchwarmwasser könnte dezentral über Solarkollektoren erfolgen. Das Ziel: Diese „Siedlung“ sollte weitestgehend als sogenannte „Nullenergie-Siedlung“ ausweisbar sein.
- c) Die eingesetzten Baumaterialien sollen ebenfalls ökologische Standards erfüllen - Stichwort „gesundes Wohnen“.
- d) Der Größenzuschnitt der Wohneinheiten sollte folgende Kriterien berücksichtigen und dementsprechend differenziert gestaltet werden:  
Er sollte
  1. dem Wohnraumanspruch junger Familien mit Kindern genügen.
  2. dem Wohnraumanspruch von Großfamilien gerecht werden, beispielsweise Eltern mit Kindern und Großeltern oder frei gewählten Wohngemeinschaften, z.B. Senioren-WGs
  3. ebenso auch die Ansprüche von Singles berücksichtigen, die entsprechend adäquate, kleinere Unterkünfte erwerben möchten.Diese Aufzählung hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ist in vielerlei Hinsicht erweiterbar.

## **Gemeinschaftlicher Außenbereich statt kleiner Gärten**

Der individuelle Außenbereich je Wohneinheit wäre sicherlich nicht vergleichbar mit dem eines freistehenden Wohngebäudes auf vielleicht 650 Quadratmeter. Doch bei geschickter architektonischer Gestaltung der gesamten Wohnanlage entstehen Außenbereiche, die als Begegnungs- und Spielstätten oder Gemeinschaftsgärten von allen Bewohnern genutzt werden können. Beispielsweise könnte – angelehnt an die Pläne des Büros Weber – im innenliegenden Areal des „Lammerichs“ eine solche Außenfläche entstehen, die von den oben beschriebenen Wohneinheiten ovalförmig umschlossen wäre.

## **Vermarktung durch den Bauträger**

Der Bauträger, der dann auch Eigentümer der Immobilien ist, vermarktet diese Wohneinheiten in Eigenregie. Es ist davon auszugehen, dass dies sowohl durch Inserate in überregionalen Printmedien und im Internet, als auch durch gezielte PR-Maßnahmen vor Ort geschieht, etwa in Form von Besichtigungsevents. Das wäre aber dem Bauträger völlig frei zu stellen. Objekte, die nicht sofort einen Käufer finden, können vermietet werden.

## **Geringe Planungs- und Bauzeit**

Wir möchten hervorheben, dass ein solches Projekt von der Planungsphase bis zum Abschluss nicht länger als zwei bis zweieinhalb Jahre dauert. Die Menschen die sich dort ansiedeln, wissen, dass sie keine längerfristige Beeinträchtigung durch Baumaschinen, Landschaftsgartenbetrieb etc. erwarten müssen. In konventionellen Neubaugebieten zieht sich eine solche Bebauungsphase nicht selten über einen Zeitraum von 15 Jahren hin. So lange dauert es dann auch, bis der Endausbau des Wegenetzes in Angriff genommen wird – für die Bewohner sind halbfertige Straßen und Gehwege über so eine lange Zeit ein frustrierender Zustand.

## **Wohnraum am „Lammerich“ auch für den kleinen Geldbeutel**

Wir haben keine Sorge, dass dies umsetzbar und die entstehenden Gebäude auch kurzfristig zu vermarkten sind. Denn durch die im Vergleich zu „normaler“ Wohnbebauung kleineren Grundstücksgrößen bleiben die Grunderwerbskosten gering. Die Bauweise „Reihenhäuser bzw. Reihenhäuser und Doppelhaushälften“ reduzieren die Baukosten erheblich für den Bauträger. In Fertighausbauweise werden z.B. gleiche Bauelemente mit gleichen Materialien in Serie hergestellt und damit die Baukosten weiter gesenkt.

## **Corona mischt die Karten neu**

Seit dem Corona-bedingten Lockdown stehen viele Menschen sowieso vor der Frage, ob sie sich den Traum von der eigenen Wohnung oder dem eigenen Haus noch leisten können. Kurzarbeit, weniger Lohn oder Gehalt z.B. sind Unsicherheiten, die Bauwillige dazu veranlassen, vorsichtiger als bisher für die Zukunft zu planen: Zinsen, Tilgung und Jobsituation wollen genau bedacht werden.

## **Nächster Schritt: Workshop zur Detailplanung zur „Zukunftssiedlung“**

Wir wünschen uns, dass unsere hier dargestellten städtebaulichen Überlegungen für das Baugebiet „Lammerich“ in den Gremien erörtert und ggf. durch weitere Ideen ergänzt werden. Grundlage könnte ein Workshop sein mit mit Vertretern aus der Verwaltung, den Mitgliedern des Bau- und Planungsausschusses, weiteren interessierten Stadtverordneten und Planern. Wir sind der Meinung: Die Planung sollte neu gedacht werden. Der Zeitpunkt ist jetzt ideal dafür – denn noch existiert vom Baugebiet „Lammerich“ nicht mehr als ein paar Striche auf Papier.

Neudenken ist hier angesagt.