

# Baurecht blockiert Wohnprojekte

Verein will mit Hilfe der Wohnungsbaugenossenschaft gemeinschaftliches Wohnen realisieren – Aber es gibt Schwierigkeiten

Von Karsten Wisser

**BUXTEHUDE.** Der Buxtehuder Verein „Gemeinschaftliches Wohnen“ kämpft weiter um die Realisierung von zwei Wohnprojekten in der Hansestadt. Die überwiegend älteren Mitglieder wollen in einer Gemeinschaft und nicht alleine leben, sich aber auch zurückziehen können. Ein Projekt mit acht Wohnungen konnte 2012 dank der Unterstützung eines privaten Investors schon realisiert werden. Dort leben zehn Mieter im Alter von 28 bis 80 Jahren.

„Alte Menschen dürfen nicht einfach in Heime abgeschoben werden oder einsam in ihren Wohnungen mit dem Arzt als letzter Vertrauensperson dahin vegetieren“, sagte Horst Ziemann vom Verein. „Wir fühlen uns jung, sind ehrenamtlich aktiv und wollen uns gegenseitig helfen.“

Mit der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft gäbe es auch einen Partner, der zwei weitere Projekte finanzieren würde, aber die beiden infrage kommenden Grundstücke sind aktuell noch durch das Baurecht blockiert. Der Bedarf für gemeinschaftliches Wohnen ist groß. Der

Verein bekommt in der Woche drei oder vier neue Anfragen, die alle negativ beschieden werden müssen. Auch die Wohnungsbaugenossenschaft berichtet von einem großen Andrang auf Wohnungen in Buxtehude. Bei den 600 Wohnungen der Genossenschaft gibt es praktisch keinen Leerstand. „Es entspricht dem ursprünglichen Genossenschaftskonzept, lebenslanges Wohnen in einer Gemeinschaft sicherzustellen“, erklärt Manfred Dabelstein, Vorstand der Genossenschaft, seine Unterstützung für die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens.

In der Hastedtstraße geht es um ein Grundstück, auf dem jetzt abgängige und nicht mehr genutzte Garagen stehen. Hier könnten auf 2000 Quadratmetern zuerst zwölf Wohnungen plus Gemeinschaftseinrichtungen entstehen. Die Baukosten würden laut Manfred Dabelstein bei rund zwei Millionen Euro liegen, wobei die Genossenschaft die Gemeinschaftsräume subventionieren würde, so dass diese dort entstehenden Kosten die Miete in der Kalkulation nicht erhöhen würden. Das Grundstück gehört der Wohnungsbaugenossenschaft bereits und steht mit einem Buchwert „von 51 Cent in den Büchern“, wie Vorstand Manfred Dabelstein gegenüber dem TAGEBLATT sagt. Es gibt aber zwei Probleme, die bisher noch nicht



**Sie wollen noch zwei weitere Projekte in Buxtehude realisieren. Julia Salvadori, Horst Ziemann und Renate Gerlach (von links) vom Verein „Gemeinschaftliches Wohnen“.**

Foto Wisser

gelöst werden konnten: Der Bebauungsplan von Anfang der 60er lässt dort keine Wohnbebauung zu. Die Genossenschaft habe bei den letzten Gesprächen aber von der Stadtverwaltung Signale erhalten, dass sich daran etwas ändern könnte. Erschwert wird die Veränderung dadurch, dass die Bauverwaltung im Buxtehuder Stadthaus durch eine Vielzahl von Projekten als chronisch über-

lastet gilt. Problem Nummer zwei: Wer jetzt baut, muss für jede Wohnung eineinhalb Stellplätze vorhalten. Würde das auch für das Projekt Gemeinschaftliches Wohnen gelten, wäre das Projekt nicht realisierbar. Bei Studentenwohnungen wie sie aktuell an der Harburger Straße entstehen und Senioren-Wohneinrichtungen gelten diese Regeln dagegen nicht. Das Parkplatzproblem könnte

sich zusätzlich durch eine ziemlich innovative Idee verschärfen. Die Zahl der Wohnungen soll flexibel sein. Wenn ein Ehepaar in eine Wohnung einzieht und ein Partner stirbt, soll die Wohnung so verkleinert werden können, dass der überlebende Partner dort alleine wohnen bleiben kann. Für das Projekt in der Hastedtstraße würde das bedeuten, dass sich die Zahl der Wohnungen von zwölf auf 16 erhöhen kann.

Auch beim zweiten möglichen Standort gibt es Schwierigkeiten. Es geht um einen alten und kaum noch genutzten Bolzplatz in der Jahnstraße. Der nächste Spielplatz ist nur 150 Meter weit weg, in der Straße Im Petersmoor. So lange der Platz in der Jahnstraße noch im Spielplatzkonzept der Stadt steht, ist hier keine Bebauung möglich. Hier würde die Genossenschaft gerne für 16 Wohnungen rund 3,5 Millionen Euro investieren. Auf dem 3000 Quadratmeter großen Grundstück soll außerdem ein kleinerer Spielplatz entstehen. Hier kommt als zusätzliche Erschwernis hinzu, dass dieses Grundstück der Stadt gehört. Einen Erwerb des Grundstücks zum aktuellen Marktwert von über 250 Euro pro Quadratmeter durch die Genossenschaft würde die Mieten am Ende so hoch werden lassen, dass sich viele die Wohnungen dort wohl nicht mehr leisten könnten.