

Kautler wird der mit dem besten Konzept

Leverkusen. Dass die Veräußerung von Baugrundstücken nach Höchstgebot nicht der Weisheit letzter Schluss ist, wird langsam vielen Städten klar. Ein Vorbild ist da Leverkusen, findet die Maklerin Susanne Trösser. Was in der Bahnstadt Opladen anders als anderswo gemacht wurde, erläutert sie in diesem Gastbeitrag.

Politiker in Ballungsregionen fordern gerne von Entwicklern, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und alternative Wohnformen wie Genossenschaften und Baugruppen zu ermöglichen. Geht es aber darum, dies zu realisieren und kommunale Grundstücke nicht zum Höchstgebot an die Bauherren zu verkaufen, stecken sie den Kopf in den Sand.

Die Stadt Leverkusen hat sich bei einem Projekt vom gängigen Konzept des Verkaufs zum Maximalpreis verabschiedet. Ein 60 ha großes Gelände, auf dem sich ein aufgegebenes Bahnausbesserungswerk befindet, sollte in ein Mischgebiet aus Wohnen und Gewerbe umgenutzt werden. Die Chemiestadt, die in dieser Phase finanziell schlecht gebettet und mit einem Nothaushalt versehen war, realisierte die Grundstücksvergabe dennoch nicht nach dem Höchstpreisverfahren - und sammelte damit gute Erfahrung.

Die Menschen im Leverkusener Stadtteil Opladen waren vor über zehn Jahren nicht gut auf das Areal des Bahnausbesserungswerks zu sprechen. Viele Generationen arbeiteten auf dem Gelände. Da kam der Beschluss der Deutschen Bahn, das Werk 2003 zu schließen, wie ein Donnerhall. Viele Tausend Opladener waren betroffen. Es gab Demonstrationen, Proteste und Hungerstreiks gegen die Schließung in Leverkusens größtem Stadtteil. Es fruchtete nichts. In dieser Situation strengten die Stadt und die städtische Gesellschaft neue bahnhofsstadt opladen (nbs) mit den Bürgern eine Diskussion über die Nachnutzung des Areals an.

Die Stadt wollte drei Ziele verfolgen. Es sollte eine optisch ansprechende, einheitliche Bebauung realisiert werden, an die sich alle halten müssen, egal ob Eigenheimbauherr oder Gewerbeflächenentwickler. Zweitens sollten neue nachbarschaftliche Wohnformen geför-

dert werden wie Baugenossenschaften und Baugruppen. Und schließlich sollten öffentlich geförderte Mietwohnungen und Studentenwohnheimplätze entstehen. Auf dem Areal lässt sich bald die Kölner Fachhochschule mit ihrer elften Fakultät nieder.

Die Kröte, dass sich Bauherren an die erarbeiteten Richtlinien halten müssen, wurde ihnen dadurch verüßt, dass die Erschließungsbeitragsfreien Grundstücke nicht zum Höchstgebot, sondern zum Preis von durchschnittlich 290 Euro/m² veräußert wurden.

Der Grundstücksverkauf nach Konzept und nicht nach Maximalgebot war nur möglich, weil das Gelände im Rahmen eines Stadtumbauprojekts gefördert wurde, weiß man aber auch bei der Entwicklungsgesellschaft. Der Grundstückspreis wurde von der kommunalen Bewertungsstelle gemäß einem Verkehrswertgutachten errechnet. Die Vorgabe war, dass dieser Preis durch die Flächenverkäufe eingespielt werden muss.

Der Stadtrat gab sein Placet, obwohl die Kommune zwischen 2004 und November 2012 per Nothaushalt geführt wurde. Seitdem folgt die Kommune mit 160.000 Einwohnern einem Haushaltsanierungsplan.

Um an die Grundstücke zu kommen, müssen die Bauinteressenten Mehrarbeit auf sich nehmen: Sie müssen nicht nur den Bebauungsplan erfüllen, sondern zusätzlich dem in Bürgerforen erarbeiteten Qualitätsbuch genügen. Dieses dient Bauherren als Grundlage für ihr Baukonzept. Es wird Bestandteil ihres Kaufvertrags und im Falle von Mehrfamilienhäusern vorab von einer Jury genehmigt. In dieser Kommission sind Architekten, Vertreter von Stadt und Fachbereich Planung sowie Dozenten einer Hochschule vertreten.

Im Bebauungsplan sind beispielsweise Bestimmungen aufgenommen, die sich an das industrielle Erbe des Areals anlehnen. So müssen Fassaden auf mindestens 20% ihrer Fläche aus Ziegel bestehen. Für die Außenflächen gibt es Vorschläge für eine Farbauswahl. Ferner wurden Gestaltungsvorgaben der Grün- und Freiflächen bei größeren Maßnahmen aufgenommen. Im Bebauungsplan sind ferner Flachdächer festgeschrieben, die



Insgesamt gibt es im Projektteil Quartier am Campus 165 Einheiten – Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Stadtwohnungen. Direkter Nachbar der neuen Bewohner ist das Kulturausbesserungswerk – ein unabhängiger Zusammenschluss von Kulturschaffenden. Bild: nbs

ginn gibt es fast keine Nachverhandlungen um Anpassungswünsche seitens der Bauherren, so Marion Lukas, die beim Fachbereich Finanzen, Abteilung Liegenschaften, den Stadtteil Opladen betreut und die Grundstücksverhandlungen gemeinsam mit der nbs führt und Kaufverträge abschließt.

Mit dieser detaillierten Entwurfsplanung muss der Bauherr in Vorleistung treten und einen Architekten beauftragen, ohne zu wissen, ob sein Konzept grünes Licht bekommt. In der Praxis gab es fast keine Ablehnung; nahezu alle befolgten die Empfehlungen.

Die Planungsjury nimmt mit dieser Vorgehensweise beim Mehrfamilienhausbau Einfluss auf die Gestaltung. Bei einem Verkauf gegen Höchstgebot hat

der Bauherr hingegen mehr Macht, weil er nach dem Grundstückskauf häufig versucht, Einfluss über den Bauantrag auszuüben – und oft auch kann. Obwohl der Leverkusener Prozess umfangreich und vielleicht kompliziert anmutet, wurden die städtischen Grundstücke in Rekordzeit vermarktet. Schon nach gut einem Jahr waren sämtliche Flächen verkauft beziehungsweise verbindlich reserviert.

Nicht nur durch die festgelegten Grundstückspreise, auch durch die Möglichkeit, einen längeren Vermarktungszeitraum zwischen Grundstücksreservierung und Kauf-

vertrag einzuräumen, konnten nachbarschaftliche und preisgünstige Wohnformen zum Zuge kommen. Personen, die eine Genossenschaft oder Baugruppe gründen, benötigen mehrere Monate, um sich zu finden und ihr Konzept und seine Finanzierung zu erarbeiten. Bei üblichen Verfahren wird ihnen diese Zeit selten eingeräumt.

Mittlerweile leben und arbeiten mehrere hundert Personen in dem Quartier und sind froh, dass das Qualitätshandbuch dem üblichen Wildwuchs in Baugebieten einen Riegel vorschob. Auf dem Weg dahin legten sich die Verantwortlichen ins Zeug.

In Bürgerforen wurde die künftige Bebauung diskutiert, auf Messen, Grundstücksbörsen und in Bausprechstunden wurden Interessenten umfassend informiert. Zwölf Architekturbüros erstellten Entwürfe und Visualisierungen, wie das Gelände künftig aussehen könnte. Letztlich war es diesem Beteiligungsprozess und der intensiven Begleitung der Kaufinteressenten zu verdanken, dass die Grundstücksnachfrage hoch und das Konzept konsensfähig war.

Eine Veräußerung kommunaler Flächen nach Konzept anstatt Höchstgebot haben mittlerweile auch andere Städte auf dem Schirm. Im benachbarten Köln denkt der Stadtplanungsdezernent daran, 24 ha städtischen Grund, der für Wohnbebauung geeignet ist, nach einer vergleichbaren Methode zu

veräußern. Bis Jahresende soll ein Konzept erarbeitet werden.

Letztlich leitet die öffentliche Hand ihre Wohnfördergelder von einer Hand in die andere: Entstehen zu wenig Sozialwohnungen, müssen Bund und Kommunen mehr Bedürftige mit Wohngeldzahlungen unterstützen, alleine 2012 mit über 1,2 Mrd. Euro. Weitaus nachhaltiger und auf Dauer günstiger ist es, Sozialwohnungen auf vergünstigtem Bauland zu errichten. thk

Die Autorin: Susanne Trösser ist Geschäftsführerin der RIS Rheinischer Immobilienservice. Das Unternehmen hat sich auf die Vermarktung von Gewerbe- und Wohnimmobilien in Leverkusen spezialisiert. Ferner ist es als Bauträger tätig.