

Zitiert aus: Norddeutsche Neueste Nachrichten - Ausgabe vom 09.07.2019

## **Verdrängt Rostocks Verwaltung kleinere Bauherren?**

Das Angebot ist spärlich, Rostock muss bauen. Aber um welchen Preis? Das hinterfragen kleinere Bauherren.

Der Haus- und Wohnungsmarkt ist verdichtet: Rostock will und muss bauen. Ein Bekenntnis, aus dem Verwaltungsspitze und Ämter keinen Hehl machen. Mehr als 1000 Wohnungen sollen jährlich entstehen. Aber um welchen Preis?

Das fragen sich zum Beispiel Architekten wie Martin Paetzold. Als Vertreter der Cubus Architekten Rostock hat er Projekte wie den Lindenhof am Lindenpark, die Gebäude der Bröker und jüngst der Altstadtkieker im Petrierviertel gestemmt, etwas alternativere Wohnformen, die auf Gemeinschaft und Nachbarschaft ausgerichtet sind. "Wir haben uns spezialisiert auf Baugemeinschaften", erklärt Paetzold. Wo die WG Warnow 60 Wohnungen baut, realisieren die Cubus-Architekten nur rund 20. Sonst funktioniert das Konzept nicht, sagt Paetzold. Baugemeinschaften seien in dieser Form notwendig kleiner - für die gute Nachbarschaft.

Und eben da ist das Problem: In Rostock, sagt Paetzold, gehen die Projekte an die großen, an die Genossenschaften und natürlich an den Platzhirsch Wiro. Es mangle an Flächen. Die im Rosengarten beispielsweise waren per Bürgerschaftsbeschluss direkt an zwei Baugenossenschaften gegangen - letztlich an die WG Schifffahrt Hafen und die WG Marienehe. Ähnliche Pläne mit Genossenschaften gab es auch für den Groten Pohl in der Südstadt.

**Und das Baugebiet an der Thierfelder Straße wurde ebenfalls ohne vorherige Ausschreibung an die Wiro vergeben. Diese hatte aber sechs kleine Grundstücke in einem Wettbewerb für Mehrgenerationenwohnen ausgeschrieben - im Herbst soll der Zuschlag erteilt werden.**

Auch für das Areal am Werftdreieck soll es ähnliche Pläne geben, so Paetzold. "Damit haben wir zu kämpfen, wir haben Schwierigkeiten, Grundstücke zu finden", sagt er, dabei sei er sich sicher, dass es für Rostock ein Gewinn wäre, "eine Mischung aus Eigentumswohnungen, Baugemeinschaften und normalen Mietwohnungen zu schaffen". Alternativ würden sie sich in Schwerin, Greifswald oder Stralsund nach Flächen umsehen. Die Nachfrage für das neue Gemeinschaftswohnen sei da. Derartige Projekte hatten sie auch schon in Berlin mit Himmel und Erde oder dem Stadtgarten, beide in Pankow, verwirklicht.

Die Stadtverwaltung reagiert ausweichend und verweist auf notwendige Geschwindigkeit. "Insbesondere Flächen, für die Baurecht besteht, sollten schnell entwickelt werden und das unabhängig

von den Eigentumsverhältnissen", erklärt Sprecher Ulrich Kunze. Die Verwaltung hätte das Bündnis für Wohnen ins Leben gerufen, "um in Rostock auch schnell gemeinsam kommunizieren zu können, wenn es um die Nutzung von Chancen für unsere Stadt geht".

Im März dieses Jahres hatten von Oberbürgermeister Roland Methling (parteilos) eingeladene Bündnispartner eine Vereinbarung für ein Bündnis für Wohnen unterschrieben. Sie gilt bis 2023 und soll eine aktive, sozial verträgliche und nachfragegerechte Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes garantieren. Ziel aller Beteiligten sei es, pro Jahr mindestens 1200 neue Wohnungen zu schaffen – bis 2035 sogar insgesamt 26 000. Die Bürgerschaft hatte die Gründung des Bündnisses mit einem Beschluss im September 2017 angestoßen. Mit der Unterzeichnung einer Vereinbarung haben sich die Partner des Bündnisses für Wohnen in Rostock auf verbindliche Ziele für eine sozialverträgliche und nachfragegerechte Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes bis 2023 geeinigt.

Neben Rostocks OB unterzeichneten auch der Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) sowie Vorstände und Geschäftsführer der Rostocker VNW-Wohnungsunternehmen die Vereinbarung - die Wiro, die Wohnungsgenossenschaften Schiffahrt-Hafen, Marienehe, Rostock-Süd, Neue Rostocker, die Baugenossenschaft Neptun, WG Warnow Rostock-Warnemünde und auch die Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH (RGS). Außerdem arbeiten der Mieterverein, der Verband der privaten Immobilienwirtschaft oder auch das Bauamt und Politikvertreter im Bündnis zusammen.

"Die Stadt arbeitet permanent an einer Vielzahl von Bebauungsplänen, die die rechtliche Grundlage für neue Wohngebiete darstellen", erklärt Kunze. Bis Ende 2020 solle allein in aktuell 22 laufenden Verfahren Planungsrecht für insgesamt etwa 4700 Wohneinheiten geschaffen werden. "Zusätzlich werden kleinere Bereiche, für die Baurecht besteht, über ein Flächenmanagement für eine Wohnnutzung entwickelt und entsprechend ausgeschrieben", reagiert er auf die Kritik der Cubus-Architekten. "Zahlreiche öffentliche Ausschreibungen von Grundstücken für Wohnungsbauprojekte sind bisher bereits erfolgt, Direktvergaben nach Beschlüssen der Bürgerschaft waren dabei Ausnahmen.

"Für das künftige Flächenmanagement habe die Verwaltung ja die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in die Wege geleitet. Dabei werde die Frage, welche Flächen künftig für Wohnungsbau genutzt werden könnten, eine zentrale Rolle spielen. Im Zeitraum 2017/2018 sei der Bau von 2322 Wohnungen genehmigt und insgesamt 1559 Wohnungen fertiggestellt worden. Derzeit liegen für 2019 Bauanträge für 541 Wohnungen vor. Die Leerstandsquote sinkt bereits seit 2005 in Rostock, seit nun schon neun Jahren liegt sie auch unter der als gesund geltenden Fluktuationsreserve von vier Prozent.



## **Thierfelder Straße - Wer dreht denn da am Rad für wen???**

### Antrag von Rot-Rot-Grün

Für die heutige Sitzung der Bürgerschaft haben die R2G-Fraktionen (SPD, Linke & Grüne) den Antrag *Umsetzung Alternativer Wohnformen in der Thierfelder Straße* eingebracht. Beschlossen werden soll Folgendes:

*Der Oberbürgermeister wird beauftragt, eine außerordentliche Gesellschafterversammlung der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH einzuberufen, in welcher folgende Beschlüsse zu fassen sind: Bei der Umsetzung des Beschlusses 2017/BV/2659 durch die WIRO sind im Rahmen der erfolgten Ausschreibung soweit möglich Wohnprojekte zu berücksichtigen.*

Als Sachverhalt wird angegeben:

*Bei der Umsetzung des Beschlusses 2017/BV/2659 sind wesentliche durch die Bürgerschaft beschlossene Punkte nicht in die Verträge zur Umsetzung eingeflossen. Daher ist ein Gesellschafterbeschluss zu erwirken.*

### Mediale Berichterstattung

In den Medien, konkret einer Tageszeitung, machen Aufsichtsratsmitglieder seltsame Angaben und kündigen Fraktionen weiteren Druck auf den Geschäftsführer der WIRO GmbH an:

1. Der o.g. Antrag sei eingereicht worden, weil der Geschäftsführer der WIRO GmbH im Aufsichtsrat keine Konzepte vorgestellt habe.

Das ist nur die halbe Wahrheit. Wenn man hier schon aus dem Aufsichtsgremium öffentlich plaudert, sollte man dies wenigstens korrekt tun: Dem Aufsichtsrat wurden Kriterien für die Vergabe der Grundstücke zur Entscheidung vorgelegt. Das ist üblich, damit die Geschäftsführung weiß, nach welchen Maßstäben sie die Grundstücke vergeben soll. Hierzu bedarf es gerade nicht der konkreten Projekte, denn sonst würde der Aufsichtsrat im Wissen um die Einzelprojekte über die Kriterien entscheiden.

In der Aufsichtsratssitzung wies ich jedoch darauf hin, dass das Ausschreibungskriterium *Mehrgenerationenwohnen* zwar auch gewollt sei, die Kriterien damit aber nicht vollständig erfasst wären. Auf einen Antrag aus meiner Feder sei vor Jahren beschlossen worden, dass auf diesem Gelände auch alternative Wohnformen eine Möglichkeit erhalten sollten.

Die Ausschreibung war nun aber anders erfolgt, aus welchem Grunde auch immer. Daher wurde im Aufsichtsrat vereinbart, dass in der November-Sitzung die Projekte ohne Nennung des Projektträgers vorgestellt werden um zu schauen, was davon die Ursprungskriterien erfüllt und dennoch der erfolgten Ausschreibung gerecht wird.

Eines Beschlusses der Bürgerschaft oder der Gesellschafterin bedarf es somit nicht.



2. Laut Tagespresse will die SPD als Antragsinitiatorin heute ihren eigenen Antrag vertagen. Es solle mit allen Beteiligten, einschließlich der WIRO GmbH eine einvernehmliche Lösung gesucht werden. Dies wird nach außen als „*gesichtswahrende Lösung*“ verkauft.

Da reibt man sich die Augen, was das soll. Der völlig unnötige Antrag besagt nichts weiter als das im Aufsichtsrat bereits Beschlossene und soll nun vertagt werden um miteinander zu reden.

Noch deutlicher kann man eine Druckausübung auf die Geschäftsführung, damit sie einem ganz bestimmten Projekt den Zuschlag erteilt, gar nicht formulieren! Wirklich aufschlussreich ist daher auch der Satz der Zeitung: „*Warum die Auseinandersetzung über die Grundstücksvergabe im geheim tagenden WIRO-Aufsichtsrat überhaupt in der Öffentlichkeit ausgetragen und nun wieder vertagt werden soll, wollten die Initiatoren nicht verraten.*“

Meine nicht gehaltene Rede (da ja wohl vertagt wird):

- beantragt wird eine außerordentliche Gesellschafterversammlung der WIRO GmbH, um der Geschäftsführung eine Weisung zu erteilen, die völlig unnötig ist
  - die Weisung soll dahingehend lauten, dass „*im Rahmen der erfolgten Ausschreibung soweit möglich Wohnprojekte zu berücksichtigen sind*“
  - bezweifelt wird somit, dass sich die WIRO an die Kriterien ihrer eigenen Ausschreibung hält; das ist bemerkenswert
  - „*soweit möglich*“ sollen Wohnprojekte berücksichtigt werden; ja, soweit es die Ausschreibung zulässt, ansonsten könnten Mitbewerber gegen einen unzulässige Zuschlagserteilung rechtlich vorgehen
  - über die Angelegenheit entscheidet übrigens der Aufsichtsrat
  - der hat in der letzten Sitzung mit der Geschäftsführung vereinbart, dass die vorgesehenen & nicht berücksichtigten Projekte in der nächsten Sitzung vorgestellt werden
  - Was also bedeutet der Antrag außer einer Ohrfeige für die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat?
  - Trauen die Antragsteller ihren eigenen AR-Mitgliedern nicht zu, dass sie das in der kommenden Sitzung korrekt entscheiden werden? Und das nach der letzten Sitzung, wo genau dies beschlossen wurde?
  - Oder soll politisch etwas durchgesetzt werden, was fachlich ggf. nicht durchsetzbar ist?
  - Wir lehnen den Antrag ab.
- 
- Kritik gibt es dennoch:
  - 2012 wurde auf Antrag der Fraktion Rostocker Bund/Graue/Aufbruch 09 beschlossen, in der Erarbeitung des B-Plans die besonderen Belange von Wohnprojekten bzw. neuen Wohnformen zu beachten; vor dem Verkauf von Grundstücken sollte ein Vermarktungskonzept entwickelt und dem Hauptausschuss zum Beschluss vorgelegt werden, das besondere Wohnprojekte, Kleininvestoren und Kleingewerkschaften eine Wohnbebauung in diesem Gebiet ermöglicht.
  - 2017 wurde die Fläche an die WIRO GmbH verkauft um sie, auch mit dem Ziel aus 2012 zu erschließen und dann weiter zu veräußern
  - im B-Plan findet sich eine Festlegung zu alternativen Wohnformen, nicht jedoch im Grundstückskaufvertrag mit der WIRO GmbH
  - die WIRO GmbH hat daher die Grundstücke mit dem Konzept intergeneratives Wohnen ausgeschrieben
  - das erfüllt nicht unsere Träume aus 2012, ist jetzt aber nicht zu ändern



- es sei denn, das Unternehmen wird per Gesellschafterbeschluss zur Aufhebung der Ausschreibung gezwungen und alles beginnt, mit entsprechender Zeitverzögerung, von vorne - genau das ist aber weder gewollt noch beantragt
- von daher ist der Antrag unnötig und ein sehr schlechtes Zeichen in Richtung Geschäftsführung & Aufsichtsrat
- den Streit mittels Antrag in die Öffentlichkeit zu tragen, scheint nur einen Zweck zu haben: die Durchsetzung eines ganz bestimmten Projektes

25.09.2019