

## Anders leben

Eine Bietergemeinschaft will auf dem Gelände des einstigen Graf-Rasso-Sportplatzes in Fürstfeldbruck 35 günstige Eigentums- und Genossenschaftswohnungen für Jung und Alt bauen. Doch es gibt viele Mitbewerber für das hochwertige Grundstück

VON STEFAN SALGER

**Fürstfeldbruck** – Im Mai werden die Weichen gestellt für eine neue Wohnsiedlung östlich des Brucker Zentrums. Dann soll der Stadtrat entscheiden, wie der Sportplatz des alten Graf-Rasso-Gymnasiums bebaut wird. Es geht um gut 7000 Quadratmeter Baugrund, mit dessen Verkaufserlös die Stadt die Generalsanierung des gymnasialen Altbaus finanzieren will – 2014 sollen dort Grundschüler einziehen. Unter den Bewerbern für den Baugrund ist eine Gruppe, die ein Mehrgenerationenprojekt realisieren will und mit einer Baugenossenschaft kooperiert.

Unter den Namen „Wohnprojekt FFB“, die später in der Bauherrengemeinschaft „Neues Wohnen Bruck“ aufging, hatten sich die Initiatoren Dionys Zehentbauer und Roland August lange nach einem geeigneten Grundstück umgesehen. Um an der jüngst abgeschlossenen Ausschreibung der Stadt als Bietergemeinschaft teilnehmen zu können, wurde mittlerweile die Planungsgesellschaft „Wir wohnen mit Graf Rasso“ gegründet. Sprecher ist der 69 Jahre alte Landsberieder Zehentbauer. Dieser Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) gehört neben den Vertretern des selbst organisierten Wohnprojekts auch die Maro-Genossenschaft an. Deren Vorstand Martin Okrslar hatte sein Konzept im März im Mehrgenerationenhaus LiB vorgestellt.

„Wir freuen uns über das anhaltend hohe Interesse der Bürger hier“, sagt Zehentbauer. Seit mehr als zwei Jahren treibt eine „Kerngruppe von sechs Familien“ und mit hin sechs Mitgliedern die Planungen voran. Als „Glücksfall“ bezeichnet Zehentbauer den Umstand, dass nun die Genossenschaft mit inzwischen weiteren acht Mit-

gliedern aus Fürstfeldbruck und Umgebung mit im Boot ist. Man biete zusammen an, statt sich gegenseitig Konkurrenz zu machen, ergänzt Okrslar.

Mitte Juli hatte Fürstfeldbruck den einstigen Sportplatz des Graf-Rasso-Gymnasiums ausgeschrieben. Er liegt zwischen Dachauer- und Weiberstraße sowie There-

### Zehentbauer hofft, dass das architektonische und soziale Konzept gewürdigt wird

sianumweg und Frühlingstraße. Im Süden und Osten schließt der Park am Marthabräuweiher an. Dort, so der Plan, soll „ein hochwertiges, innenstadtnahes, möglichst autofreies Wohngebiet“ entstehen. Die Bewerber sollen grundsätzlich bereit sein,

„besondere Wohnformen“ zu realisieren. Gleichzeitig wünscht sich die Stadt, dass 30 Prozent Wohnungen mit Mietpreisbindung entstehen. Dem ersten Aufstellungsbeschluss zufolge, den der Stadtrat im Herbst 2012 gefasst hat, sollen drei Gebäudezeilen mit insgesamt 22 Wohneinheiten entstehen.

Die Bietergemeinschaft „Wir wohnen mit Graf Rasso“ sieht sich bestens gerüstet, auch wenn sie mit 35 Wohnungen mehr als die angedachten 22 bauen möchte – jeweils etwa zur Hälfte Eigentumswohnungen der Bauherrengemeinschaft und Mietwohnungen der Genossenschaft. Die Mieter haben einen Nutzungsvertrag auf Lebenszeit, die Gefahr einer Kündigung wegen Eigenbedarfs besteht dadurch nicht. Außerdem sind Mitglieder Mieter und Vermieter zugleich. Allen Bewohnern

der kleinen Siedlung sollen Gemeinschaftsräume, Gäste-Appartements oder auch ein Gemeinschaftsgarten offen stehen, im Idealfall nutzen sie zudem Autos, Fahrräder oder MVV-Tickets gemeinsam.

Die „Neues Wohnen Bruck GbR“ wird vom Projektentwickler André Heuss von der Buergerbau AG verstärkt. Heuss hat sich einen Namen gemacht als Mitbegründer der Wohnungsgenossenschaft Genova und des Bürgervereins Forum Vauban. Das Freiburger Wohnprojekt Vauban gilt zahlreichen anderen Städten als Vorbild: Es gibt keinen oberirdischen Autoverkehr, Wohnen und Arbeiten werden zusammengebracht und der Zusammenhalt der Bewohner wird gestärkt. So etwas, wenn auch in kleinerem Maßstab, würde Dionys Zehentbauer und Martin Okrslar ebenfalls vorschweben: „Wir wollen auf dem Graf-

Rasso-Sportplatz ein gemeinschaftliches Wohnen umsetzen. Ein Dorf in der Stadt, für Jung und Alt, in dem man sich nicht nur grüßt, sondern gut kennt und gegenseitig unterstützt, wenn Hilfe nötig ist. Und gerade die älteren Menschen suchen die Gemeinschaft, um der oft drohenden Vereinsamung im Alter vorzubeugen.“

Würde alles nach Plan gehen, dann könnten die Bewohner wohl 2016 einziehen. Zuvor freilich müsste die Bietergemeinschaft von der Stadt den Zuschlag erhalten – und dies ist völlig ungewiss. Denn die Stadt muss für die Sanierung des alten Graf-Rasso-Gymnasiums, in dem vor allem die Grundschule unterkommt, rund zehn Millionen Euro zahlen. Der Grunderlös dürfte in dem „europaweiten Investorenwettbewerb“ also eine nicht unerhebliche Rolle spielen. Zehentbauer hofft gleichwohl, dass dies nicht automatisch bedeutet, dass in bester Lage eine weitere Reihensiedlung entsteht, sondern Wert gelegt wird auf „die Art der Nutzung und das architektonische und soziale Konzept“.

Aus dem Baumt heißt es dazu, dass in der Tat auch die Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Planung sowie sozialpolitische Aspekte eine Rolle spielen. Sofern formale Bedingungen erfüllt sind, werden den Bewerbern Ende Oktober die detaillierten Antragsunterlagen zugestellt, Anfang Februar müssen konkrete Angebote vorgelegt werden. Mit Blick auf das laufende Verfahren nennt die Stadt die genaue Zahl der Bewerber für das Baugrundstück noch nicht. Nach SZ-Informationen interessieren sich aber neben der Bietergemeinschaft mehr als zehn weitere potenzielle Investoren für das Areal.

### Allgegenwärtige Deichensteggrasse

Die Informationsschrift der Stadt für den Verkauf des Grundstücks enthält ein pikantes Detail. Auf Seite 11 heißt es unter dem Punkt „Verkehr/Erschließung“, östlich des Areals verlaufe „die geplante sogenannte Deichensteggrasse, deren Planungen jedoch seit vier Jahren ruhen.“ Und weiter: „Bei einer Realisierung der Deichensteggrasse müsste die grundsätzlich denkbare vierte Häuserzeile in ihrer Höhenlage gegenüber der anderen Bebauung zusätzlich angehoben werden, da die Deichensteggrasse gemäß den letzten Planungen eingehaust werden sollte.“

Die Deichensteggrasse, die eine Verbindung von der Bundesstraße 2 etwa auf Höhe des Landratsamts zur Dachauer Straße im Norden herstellen sollte und den Stadtpark

durchschneiden würde, war vor vier Jahren per Bürgerentscheid abgelehnt worden. 2011 hatten Baupläne, auf denen die Trasse gestrichelt eingezeichnet war, vor allem bei SPD, BBV und Grünen für großen Unmut gesorgt, weil sie befürchteten, es solle ein Hintertürchen für die Straße offengehalten werden. Nicht ganz zu Unrecht, setzten Stadtspitze, CSU und Freie Wähler doch das Freihalten von Bebauung durch, um damit „künftigen Generationen“ die Chance auf einen dritten Amperübergang zu erhalten. Eine Realisierung der Trasse im Laufe der nächsten zehn Jahre ist aber höchst unwahrscheinlich, weil sich das Projekt nicht mehr in der neuesten Auflage des Bundesverkehrswe-

slg



Quelle: Süddeutsche Zeitung, Samstag, den 21. September 2013, Seite 10