

Netzwerktreffen 06.10.23 – Vortrag Gruppe Baubelebung

Freienhagen

In Freienhagen ist viel los ...

... aber nicht am Bau. Es gibt seit Jahren keine Neubauten und auch kaum nachhaltige Sanierungen. Die Ortslage mit geringen Mietpreisen lohnt kein ernsthaftes Investment und die eng aneinander gereihten Fachwerkhäuser im Ortskern bieten auch für Liebhaber wenig Potential. Bewegungen auf dem Häusermarkt sind der Verkauf von billigen Häusern an Leute, die weiter nichts investieren, Häuser, die noch zu retten wären, verfallen. Junge Leute ziehen weg. Vieles ändert sich, und man könnte sich auch damit abfinden.

Warum Baubelebung

Aber für die Menschen, die gerne in dörflichen Gemeinschaften leben ist ihr Ort der schönste Platz auf der Welt. Die Idee der Initiativgruppe Baubelebung ist, sich im Interesse dieser Leute für eine qualitätvolle und zeitgemäße bauliche Entwicklung einzusetzen und so einen kleinen Beitrag zum Erhalt dieser Kultur beizutragen.

Unser Konzept hat drei B-Säulen: Bestand - Bewertung - Beratung

B1 - Bestand

Wir haben dazu zunächst den **Bestand der Altstadt** komplett aufgenommen, nicht nur die Häuser, sondern auch ihre Bewohner und die darauf resultierenden Perspektiven für die Zukunft.

Wir haben die theoretischen **Baulandpotentiale** innerhalb der Ortsgrenzen analysiert.

B2 - Bewertung

Die Analyse hat gezeigt, dass es zunehmend dringenden **Bedarf** geben wird für altengerechte komfortable Wohnungen, sowie Wohnungen für junge Leute. Dieser Bedarf kann durch alte Fachwerkhäuser mit steilen Treppen und hohen Energieverbräuchen nur bedingt gedeckt werden.

Der meiste **Leerstand** entsteht, weil große Häuser nur noch partiell bewohnt werden

Der optimierende Umbau von Fachwerkhäusern scheitert zumeist an der schlechten Substanz, am Baurecht (insbesondere am Brandschutz), an der Denkmalpflege oder einfach nur am fehlenden Mut.

Obwohl es **genügend freie Grundstücke** gibt, kommen Neubauprojekte nicht zustande, weil die Eigentümer nicht verkaufen wollen.

B3 - Beratung

Mit einer nunmehr realistischen Einschätzung konzentriert sich Baubelebung nun auf die Unterstützung bei der Vermarktung, Beratung von Interessenten und Bauwilligen. Wir setzen uns dafür ein, dass erschlossene Baugrundstücke an den Markt gebracht werden und fördern Projektentwicklungen z.B. für den Bau eines Mehrgenerationenhauses in Freienhagen. Wir suchen dafür geeignete Immobilien oder Grundstücke im Ortszentrum.

Positives Beispiel Altbau

1 Bestand

Leerstehendes ortsbildprägendes Gebäude mit Ladenlokal und 2 Wohnungen. Eigentümer bekannt.

2 Bewertung

Kontaktaufnahme, Gebäude besichtigt, Substanz gut. Vermittlung an Käufer.

3 Beratung

Umbau- und Nutzungsvorschlag. Unterstützung bei der Vermarktung.

Ergebnis

Unser Ziel war eine **nachhaltige Entwicklung dieses ortsbildprägenden Hauses** einzuleiten. Mit konkreten Vorschlägen und einer positiven Bewertung der Substanz haben wir den Verkauf an neue Eigentümer vermitteln können, die ernsthaft investieren, Wohnraum erhalten, neu schaffen und denen es nun sogar gelungen ist, das Ladenlokal attraktiv zu vermieten. Hier ist eine neue gewerbliche Nutzung im Ortzentrum entstanden.

Positives Beispiel Neubau

1 Bestand

Analyse Baulandpotentiale: bebaubare Freifläche im Ortszusammenhang, B-Plan verhindert die Bebauung - das war niemandem klar.

2 Bewertung

Alter B-Plan wird nicht mehr umgesetzt, Grundstücke könnten bebaut werden, Gelände dann nutzbar für 2-3 EFH. Bebauung hier sinnvoll und nachhaltig.

3 Beratung

Vorschlag für B-Plan Änderung an die Gemeinde, Vermittlung Grundstücksverkauf

Ergebnis

Der B-Plan wurde rechtsgültig geändert, **2 neue Baugrundstücke im Innenbereich** von Freienhagen sind entstanden und verkauft, ein erster Baubeginn ist bereits 2024 geplant - hier zieht eine Familie ein, die sich für ein altes Fachwerkhaus nicht interessiert hätte.

Probleme / Realitäten

- Der schon seit Jahren avisierte Bau eines Mehrgenerationenhauses kommt nicht zustande, weil das Investment in keinem Verhältnis zu den erzielbaren Mieteinnahmen stünde.
- Bei den wenigen möglichen Bauprojekten im Ortskern erschweren bürokratische Hürden, u.a. der Denkmalschutz, sinnvolle Maßnahmen.
- Die Gruppe Baubelebung hat keinen Einfluss auf eine architektonische Gestaltung oder ortstypische Materialwahl der baubelebenden Projekte und kann leider keinen Beitrag zur Baukultur leisten.

Baubelebung Freienhagen
Jürgen Schuh