

Informationen zum Bürgerentscheid zur ERBA-Siedlung

Am Sonntag, den 07.05.2017, findet in Erlangen ein Bürgerentscheid über ein Bauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAU im Stadtteil Anger statt. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 13.02.2017 einstimmig das Bürgerbegehren mit folgender Fragestellung für zulässig erklärt:

„Sind Sie dafür, dass die Stadt Erlangen mit allen rechtlich zulässigen Mitteln eine Rücknahme der Entscheidung der GEWOBAU für den Abriss der historischen Gebäude der Äußeren Brucker Straße 82, 84, 86/88, der Mainstraße 1 und der Johann-Jürgen-Straße 1-7 betreibt, mit dem Ziel der nachhaltigen Sanierung und des dauerhaften Erhaltes als soziale Wohnanlage mit den dazugehörigen Gärten?“

Bei diesem Bürgerentscheid können Sie diese Frage mit „Ja“ oder „Nein“ beantworten. Wenn sie mit „Ja“ stimmen, sprechen Sie sich gegen den Abriss der genannten neun Wohngebäude mit Nebenanlagen durch die GEWOBAU aus. Stimmen Sie mit „Nein“, kann die GEWOBAU ihr Wohnbauprojekt für ca. 90 neue Sozialwohnungen (geförderte Mietwohnungen) weiter vorantreiben.

Die städtische Wohnbaugesellschaft GEWOBAU plant, in dem genannten Gebiet neue Wohnhäuser zu errichten. Entstehen sollen rund 90 Wohnungen. Sie sollen barrierefrei sein, sind also auch für ältere Menschen, Menschen mit Behinderung aber auch für Familien mit Kindern gut nutzbar. Die GEWOBAU plant geförderten Wohnbau. Wer auf dem freien Wohnungsmarkt aus eigenen Mitteln keine Wohnung findet und deshalb einkommensorientierte Förderung erhält, soll dort eine Miete von rund 5,50 Euro netto pro Quadratmeter zahlen. Die GEWOBAU möchte Häuser mit einem modernen Energiekonzept mit sparsamen Heizungen und guter Dämmung errichten. Vorgesehen sind viele Grünflächen zwischen den Häusern aber auch Dachgärten. Entlang der Äußeren Brucker Straße ist von der GEWOBAU ein fünfstöckiger Bau geplant, der zugleich den Schallschutz für das dahinterliegende Viertel verbessern soll. Die anderen Gebäude sollen zwischen zwei und vier Stockwerken ausweisen.

Für den Neubau sollen neun Gebäude mit 34 Wohnungen abgerissen werden, die in den 1920er und -30er Jahren errichtet wurden und heute nahezu vollständig leer stehen. Die Häuser wurden mehrfach begutachtet und stehen nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz. Dies hat das Landesamt für Denkmalpflege im Sommer (E-Mail vom 18.08.2016) bzw. Herbst 2016 (zwei Schreiben vom 25.11.2016) bestätigt. Die zwischen 1906 und 1913 nach Plänen von Fritz Walter und Richard Kohler entstandenen, denkmalgeschützten Häuser der ERBA-Siedlung liegen nördlich und bleiben vollständig erhalten (siehe beigefügter Lageplan auf der Rückseite).

Argumente für das Wohnbauprojekt der GEWOBAU

(Sie stimmen beim Bürgerentscheid mit „Nein“)

- Durch das Projekt sollen in dem Gebiet fast drei Mal so viele Wohnungen wie heute entstehen. Der grüne Charakter der Siedlung mit Gärten zwischen den Häusern bleibt dennoch erhalten. Heute sind die betreffenden Grundstücke zu 20% überbaut, nach dem Neubau zu rund 30%. Die Gartenstadtarchitektur der nördlich gelegenen, denkmalgeschützten Häuser der ER-BA-Siedlung soll aufgegriffen und fortgeschrieben werden. Die Lebensqualität wird beispielsweise durch Lärmschutzmaßnahmen verbessert.
- Die bestehenden Gebäude weisen eine schlechte Bausubstanz und ungünstige sowie nicht zeitgemäße Wohnungsgrundrisse auf. Eine Sanierung würde nicht im selben Maße bezuschusst, wie ein Neubau. Auf Grundlage der vielfältigen Erfahrungen mit Wohnungssanierungen im Stadtgebiet und einer Bestandsuntersuchung hat die GEWOBAU kalkuliert, dass selbst eine einfache Sanierung ohne Herstellung von Barrierefreiheit Mietpreise von rund 14 Euro pro Quadratmeter zur Folge hätte. Preisgünstiger Wohnraum geht so verloren, teurer entsteht. Der dauerhafte Erhalt als soziale Wohnanlage ist so gefährdet. Das Projekt der GEWOBAU soll preisgünstigen Wohnraum im Gebiet erhalten. Die Miete der neuen Wohnungen soll mit einkommensorientierter Förderung (EOF) 5,50 Euro netto pro Quadratmeter betragen.
- Neuer bezahlbarer Wohnraum wird in Erlangen dringend benötigt und kommt allen Mieterinnen und Mietern in Erlangen zugute. Allein in den vergangenen fünf Jahren nahm die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz (derzeit rund 112.000) um rund 6.000 zu. Das Wohnungsangebot mit aktuell rund 63.000 Wohnungen kann mit dem hohen Bevölkerungswachstum kaum Schritt halten. Dadurch steigen Miet- und Kaufpreise.
- In Erlangen gibt es aktuell 2994 Sozialmietwohnungen, für die lange Wartezeiten bestehen. Die Zahl der Anträge auf eine Sozialmietwohnung, die bei der städtischen Abteilung für Wohnungswesen gestellt werden, liegt aktuell bei rund 1.800. Die Wartezeit liegt durchschnittlich bei 13 Monaten. Allein-erziehende oder größere Familien sind ebenso betroffen wie Menschen, die beispielsweise auf Grund einer Krankheit oder wegen Altersarmut nicht mehr in ihrer bisherigen Wohnung leben können. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum betrifft breite gesellschaftliche Schichten bis weit in die Mittelschicht. Eine Familie mit zwei Kindern kann sogar bei einem jährlichen Bruttoeinkommen von rund 45.000 Euro berechtigt sein, in einer Sozialmietwohnung zu leben.
- Die Zahl der Flächen, auf denen in Erlangen noch Wohnbau möglich ist, ist begrenzt. Der verantwortungsvolle und sparsame Umgang mit Grund und Boden ist wichtig, um Flächenverbrauch und -versiegelung einzudämmen. Wohnungsneubau in bestehenden Wohngebieten ist deshalb ein wichtiger Baustein für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Aufgrund von vorhandener Infrastruktur kann er auch schneller und kostengünstiger realisiert werden.
- Der Vorschlag der Bürgerinitiative, durch Dachgeschossausbau und Anbauten 30 zusätzliche Wohnungen zu errichten, macht eine aufwändige statische Ertüchtigung der Gebäude und neue Dachkonstruktionen notwendig. Der Bau einer Tiefgarage bei Erhalt der Gebäude wäre nicht machbar, so dass rund ein Viertel der nicht bebauten Fläche im Gebiet mit Parkflächen überbaut werden müsste. Wirtschaftlich ließen sich die Pläne nur umsetzen, wenn man hochpreisigen Wohnraum schafft.

Die Argumente für den Erhalt der Gebäude

(Sie stimmen beim Bürgerentscheid mit „Ja“)

- Nachverdichtung ja, aber ohne wahllose Zerstörung: Eine Nachverdichtung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus muss im Sinne der gesamten Stadt Erlangen behutsam und nachhaltig erfolgen und ist nur dort sinnvoll, wo nicht bereits vorhandener lebenswerter Wohn- und Lebensraum zerstört werden muss, der in unserer Stadt immer weniger wird. Stattdessen kann hier auch mittels durchdachter Sanierungskonzepte dringend benötigter alternativer Wohnraum geschaffen werden.
- Wohnraum muss auch Lebensraum sein: Durch den Abriss der bestehenden Häuser mit anschließendem Bau von bis zu fünfgeschossigen Riegeln werden nur weitere anonyme Wohnblöcke mit kleinteiligen Wohneinheiten ohne soziale Bindungen geschaffen. Eine Sanierung mit einer möglichst behutsamen und maßvollen Erweiterung der Siedlung, die deren menschlichen Charakter erhält, schafft dagegen die Grundlage für ein Leben in einem gesunden sozialen und familienfreundlichen Umfeld.
- Alte Häuser sind nicht automatisch baufällig: Die GEWOBAU schließt den Erhalt der Häuser wegen des nach ihren eigenen Angaben schlechten Zustands kategorisch aus. Eine Sanierung wurde aber hauptsächlich aus Kostengründen nicht ernsthaft erwogen. Die Bausubstanz ist jedoch trotz oder wegen des Alters der Siedlung in gutem Zustand. Die Wände sind auch für Dachausbauten genügend tragfähig und die nun notwendige Modernisierung von z. B. Heizungen und Sanitäreinrichtungen ist nur eine Folge der jahrzehntelangen Vernachlässigung durch die GEWOBAU. Die Instandsetzung und Modernisierung der Häuser ist selbst barrierefrei durchaus möglich.
- Die Sanierung ist es wert: Die von der GEWOBAU veranschlagten Sanierungskosten basieren nur auf deren eigenen Zahlen. Ein unabhängiges Gutachten wurde nicht erstellt. Alternative Möglichkeiten wie Dachausbau oder maßvolle Erweiterungsbauten wurden dabei bisher nicht in Betracht gezogen. Diese sind auch mit zusätzlichen Förderprogrammen finanzierbar. Dadurch könnten Sanierungskosten und Mieten deutlich reduziert werden.
- Die Kosten-Nutzen-Rechnung stimmt nicht: Die Zerstörung von bestehenden historischen Bauten und wertvollen Gartenflächen steht in keinem Verhältnis zu dem scheinbaren Zugewinn durch einen Neubau. Auch mittels eines vernünftigen Sanierungskonzeptes mit Ausbau der Dachgeschosse und gezielten Erweiterungen könnten 60-70 Wohnungen geschaffen werden und das sogar bei Erhalt der zugehörigen Gartenanteile. Im Stadtgebiet Anger werden in der Hertleinstraße, Michael-Vogel-Straße, Isarstraße und am Erlanger Weg bereits ca. 400 Wohnungen errichtet. Der Stadtteil leistet somit einen großen und wichtigen Beitrag zur Schaffung von neuem Wohnraum in Erlangen. Anstatt für nur sehr wenig zusätzlichen Raum die vorhandenen Häuser in der historischen Siedlung komplett niederzureißen, ist der Erhalt des dort schon bestehenden Wohnmodells deutlich sinnvoller und auch nachhaltiger.
- Die ERBA ist ein Stück Erlangen: Sie war seit ihrer Gründung (1863) und vor allem in den 1920/30er Jahren der wichtigste Wirtschaftsfaktor der Stadt. Sie trug – vor Siemens – erheblich zum Aufstieg der Stadt bei. Schon Anfang des letzten Jahrhunderts hatte die Baumwollspinnerei ein 5 Hektar großes Grundstück gekauft um dort Schritt für Schritt eine Werksiedlung für ihre Arbeiter zu bauen. Noch heute ist diese Siedlung ein unverwechselbares und erhaltenswertes Aushängeschild Erlangens. Die gefährdeten ERBA-Häuser repräsentieren als Teil der historischen Arbeitersiedlung ein wichtiges Stück Erlanger Stadt-, Kultur- und Industriegeschichte. Durch ihre Bauweise und die anhängenden Nutzgärten prägen sie wesentlich das Stadtbild von Erlangen, und den Ortsteil Anger. Zusammen mit den bereits denkmalgeschützten Häusern in der Nachbarschaft bilden die 20er und 30er Jahre-Bauten ein städtebauliches Ensemble und das älteste erhaltene Beispiel für sozialen Wohnungsbau in Erlangen. Auch das städtische Wohngebäude Äußere Brucker Straße 86/88 und die ehemalige Metzgerei Nr. 84 stehen im städtebaulichen Kontext und fügen sich harmonisch in den Gartenstadtcharakter des Viertels ein.



**Denkmalgeschützte Häuser
der ERBA-Siedlung,
die erhalten werden.**

**Gebäude, deren Abriss
durch die GEWOBAU
geplant wird.**