

AHRENSBURG

Erlenhof: Wenn sich ein Baugebiet nicht mehr lohnt

Allein die Grünpflege in dem Neubaugebiet kostet mehr als die Bewohner an Grundsteuer zahlen werden

shz.de von Rolf Blase
26. Juli 2012, 07:37 Uhr

AHRENSBURG | Viele Jahre konnten Ahrenburgs Politiker verhindern, dass der Erlenhof bebaut wird. Mit Ausnahme der SPD lehnen alle Parteien eine Erschließung des Geländes an der B 75 Richtung Delingsdorf ab. Dabei hatte die Landesentwicklungsgesellschaft LEG die Flächen einst als Bauerwartungsland gekauft.

Als vor wenigen Jahren das Risiko von Schadensersatz-Forderungen in Millionenhöhe drohte, änderte die CDU-Fraktion ihre Meinung. Allerdings nicht komplett: 2009 gab es innerhalb weniger Wochen zwei "Grundsatzbeschlüsse" zum Erlenhof - der erste mit einer Stimme Mehrheit dagegen, der zweite mit einer Stimme Mehrheit dafür.

Die politischen Fronten blieben aber weiter bestehen, auch innerhalb der CDU. Auch wer für den Erlenhof war, wollte "ein zweites Gartenholz vermeiden", wo es in den 80er und 90er Jahren massive Probleme gegeben hatte, weil dort Sozialhilfeempfänger und später Aussiedler konzentriert untergebracht worden waren. Im Erlenhof sollte es deshalb von Anfang an eine Drittel-Mischung von Doppel-, Reihen-, Ein- und Mehrfamilienhäusern geben. Und nicht so viele Wohneinheiten wie im Gartenholz. Diese interne CDU-Kompromisslinie trug dann auch die SPD mit. Mit abstrusen Folgen: Von bis zu 700 Wohneinheiten war die LEG ausgegangen, die Planer schlugen 450 vor, die Stadt wollte etwas weniger, die CDU nur höchstens 360. Knapp 350 sind es im aktuellen Entwurf. Auf mehr als 41 Hektar würden dann rund 1000 Menschen leben.

Zum Vergleich: Im gegenüberliegenden Gartenholz sind es 4400 Menschen auf 61 Hektar - ein Verhältnis von drei zu eins. So wenige Häuser wie im Erlenhof wurden in Stormarn vermutlich seit der Gründerzeit nicht mehr auf so viel Fläche gestellt. Früher fielen allerdings die Grundstücke groß aus, heute sind es die Grünflächen: Mehr als die Hälfte des Erlenhof-Geländes wird "grün".

Die normale Diskussion über Folgekosten - ob Kita- und Schul-Plätze reichen oder ob es Verkehrsprobleme gibt - erreicht eine neue Dimension: Allein die Unterhaltung der Grünflächen im Erlenhof dürfte die Stadt mehr kosten als die Bewohner an Grundsteuer zahlen.

Auf 100 000 Euro hatte Bauhof-Leiterin Sieglinde Thies die Kosten für die Grünpflege geschätzt, ein Voranschlag, denn "wir wissen ja noch nicht genau, was auf uns zukommt". An Grundsteuern nimmt die Stadt in diesem Jahr 4,2 Millionen Euro ein. Bei rund 15 500 Haushalten macht das durchschnittlich 270 Euro - für Wohnung sind weniger, für Häuser wesentlich mehr fällig. Das wären dann 97 500 Euro aus dem Erlenhof - zu wenig für die "Rasenpflege".

Eine Schlussfolgerung, die CDU-Fraktionsvorsitzender Tobias Koch so nicht ziehen möchte: "Weniger Wohneinheiten bedeuten ja nicht unbedingt mehr öffentliches Grün. Da wurde offensichtlich besonders schön geplant." Auch wenn er sich etwas größere Grundstücke und mehr Einfamilienhäuser vorstellen könnte, "die Stadtverordneten haben ja beschlossen, dass das Konzept so bleiben und nur die Baudichte verringert wird. Das ist das Ergebnis," sagt Landschaftsplanerin Annette Kirch georg.

Für den Grünen Planungsausschussvorsitzenden Jörg Hansen ist dieses Missverhältnis nicht nur ein Beweis, dass der Erlenhof "ein Minus-Spiel" ist, sondern zeigt auch die gesamte Absurdität der Baugebiets-Geschichte: "Die ursprüngliche Intention war es ja, preiswerten Wohnraum zu schaffen. Genau den wird es dort nicht geben." Ist ja auch logisch: Je weniger Grundstücke verkauft werden, desto mehr kostet der Quadratmeter.