

Westensee. Wer sich in Westensee oder anderen Gemeinden der Region häuslich niederlassen will, schafft sich gern ein geräumiges Einfamilienhaus auf einem 600 bis 800 Quadratmeter großen Grundstück an. Längst nicht mehr alle können oder wollen sich das jedoch leisten. Um auch solche Zielgruppen zu berücksichtigen, soll im Westenseer Teilort Brux ein Baugebiet von bemerkenswerter Vielfalt entwickelt werden.

Einen Bebauungsplan für das 1,6 Hektar oder 16 000 Quadratmeter große Gebiet Brux-Nord aufzustellen, das hat die Gemeindevertretung Westensee schon im November 2019 beschlossen. Ausgegangen war die Initiative von mehreren Landbesitzern, die sich zusammenschlossen, um eine Fläche für Häuslebauer zu schaffen. Ganz klassisch war dabei an zehn bis zwölf Einfamilienhäuser auf jeweils um die 800 Quadratmeter messenden Grundstücken gedacht.

An Bord hatten die Landbesitzer einen Erschließungsträger, der sich um alles kümmern sollte, was für ein solches Baugebiet auf grünen Wiesen oder Äckern nötig ist: Straßen, Strom- und Wasserleitungen und manches mehr. Genau dieses Unternehmen sprang jedoch ab, kurz bevor der Bebauungsplan Brux-Nord endgültig beschlossen war.

Die genauen Hintergründe sind nicht bekannt, eine Rolle dürfte aber die seit 2019 stark veränderte Großwetterlage auf dem Baumarkt gespielt haben. „Wir haben aktuell eine schwierige Situation“, bestätigt Tim Christopher Greve, der zusammen mit seinem Geschäftspartner Ole Peters die Firma G&P betreibt. Das Unternehmen unterstützt private Landeigentümer bei der Verwertung von Grundstücken und versteht sich als Scharnier zu den Kommunen und Behörden. Dabei nehmen Greve und Peters nicht nur in Westensee wahr, dass Bauprojekte, die noch vor wenigen Jahren als Selbstläufer galten, plötzlich nicht mehr umsetzbar sind. „Früher gab es für 20 Plätze 100 Bewerber, das ist heute vorbei“, beschreibt es Ole Peters.

Weiterhin sehr hohe Grundstückspreise bei gestiegenen Baukosten samt Rückkehr der Zinsen, das macht das Umfeld in der Tat schwierig. Und legt aus Sicht von Greve einen „Blick über den Tellerrand“ nahe. Genau das hat das G&P-Duo in der jüngsten Sitzung des Bauausschusses Westensee getan und einen fundamental anderen Ansatz ins Gespräch gebracht.

Kleinteiliger soll gedacht und geplant werden, zum Beispiel an Grundstücksgrößen von 200 bis 300 statt der üblichen 800 Quadratmeter. Auch die Gebäude selbst könnten deutlich geschrumpft werden. Nicht mehr 120 bis 140, sondern 40 bis 50 Quadratmeter könnten ausreichen – in einem modularen System, das bei Heirat und Familiengründung um weitere Elemente vergrößert werden könnte. Vorstellbar ist für Greve und Peters außerdem ein Bereich für geförderten Wohnraum und bei Bedarf gern auch Platz fürs klassische Einfamilienhaus.

„Wie offen ist die Gemeinde Westensee dafür, neue Wege zu gehen?“, lautete die große Frage an den Bauausschuss, der den Ball prompt aufnahm. Bürgermeister Ronny Walloßek (CDU) sprang vor allem auf die Idee an, dorfgerechten Wohnraum für Ältere und Jüngere anzubieten. „Händeringend“ suche zum Beispiel die Feuerwehr nach kleineren Wohnungen für ihre jungen Löschleute, die ansonsten für immer abzuwandern drohten.

„Ich find' das gut“, formulierte Gemeindevertreterin Helma Carl (SPD) ihre Meinung denkbar knapp, und auch sonst signalisierte die Runde Zustimmung. Bauausschussvorsitzender Alexandros Wensierski (Wählergemeinschaft Lebendiges Dorf) hatte deshalb keine Mühe zu versprechen: „Wir gehen da mit und wollen nach Kräften Unterstützung leisten.“ Im nächsten Schritt werden für Brux-Nord Investoren gesucht und wohl auch gefunden, meint Tim Christopher Greve. „Das Interesse ist da“, versichert er.

Auch Christian Jöhnk von der Baubehörde des Amtes Achterwehr findet den Ansatz in Westensee vielversprechend: „Die Nachfrage ist 2024 eine andere als vor ein paar Jahren, heutzutage ist eine bunte Mischung gefragt.“