

Gemeinsamer ANTRAG der SPD-/GLG-Fraktion vom 01.03.2016	Gremium:	Ortschaftsrat Grötzingen
	Termin: Vorlage Nr.: TOP: verantwortlich	27. April 2016 185 5 öffentlich Stadtplanungsamt, Tiefbauamt
Pilotprojekt Baugemeinschaft im Areal Junge Hälden 3		

Das Bebauungsplanverfahren „Junge Hälden, 3. Änderung“ zieht sich in die Länge und trifft mit seiner derzeitigen Planung im Ort teilweise auf Widerstand. Dieser richtet sich nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung, sondern fordert, diese so zu ändern, dass sie auf die in dem Baugebiet vorhandene Topografie und das herrschende Kleinklima, einschließlich dessen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung, Rücksicht nimmt.

Der Zeitverzug bietet jetzt die Möglichkeit, über ein ganz neues Modell für die Bebauung von Teilen des Areals nachzudenken: das sogenannte „Tübinger Modell“ der Bauherrengemeinschaft.

Baugemeinschaften sind rechtliche Zusammenschlüsse von Bauherren, die in der Regel selbstgenutztes Wohneigentum schaffen. Die Mitwirkung an Planungs- und Bauprozessen ist dabei selbstverständlich.

Baugemeinschaften können ihr Projekt deutlich kostengünstiger realisieren als eine gleichwertige Immobilie vom Bauträger zu kaufen möglich ist.

In einer Baugemeinschaft ist man Bauherr und nicht Käufer, sodass folgende Kosten des Bauträgers bei der Baugemeinschaft wegfallen:

- Kosten Vermarktung
- Kosten Leerstandsrisiko
- Wagnis und Gewinn

Auch die Grunderwerbsteuer ist deutlich geringer, da sie nur auf das Grundstück und nicht auf Grundstück und Gebäude erhoben wird. In der Regel sind dabei Kostenreduzierungen je m² Netto-Wohnfläche in einer Größenordnung von ca. 10-20% möglich. Neben den geringen Baukosten ergeben sich für Bauen in der Baugemeinschaft weitere wichtige Vorteile:

- Intensive Mitwirkungsmöglichkeiten im Planungsprozess
- Durch die intensiven Planungsprozesse entstehen bereits gute Nachbarschaften
- Baugemeinschaften haben die Folgekosten in der Regel deutlicher im Blick, letztlich müssen sie diese Kosten selbst tragen.
- Die möglichen, sehr differenzierten Strukturen können eine sehr gute soziale Mischung ergeben.

Als großer Vorteil für Grötzingen ergibt sich zudem, dass die Verteilung von Bauplätzen nach dem städtischen Punktesystem entfällt! Interessierte Bürger aus Grötzingen und Um-

gebung können sich durch Beteiligung in einer Bauherrengemeinschaft direkt einen Platz sichern und von Anfang an an der Gestaltung ihres Wohneigentums mitwirken.

Ferner ist zu untersuchen, ob eine Verlegung von neuen, zusätzlichen und dann tiefer eingebauten Schmutz- und Abwasserkanälen in der Ziegeleistraße möglich ist: Die weiterführenden Kanäle in der Weingartner Straße liegen aufgrund des Gefälles der Ziegeleistraße jetzt schon tief genug.

Bei tiefer liegenden Kanälen kann auf die aus ökologischer Sicht bedenkliche Auffüllung für die Stichstraße verzichtet werden. Wie nämlich im Entwurf der „Begründung und Hinweise“ zum Bebauungsplan „Junge Halden, 3. Änderung“ zu lesen ist, wird die Aufschüttung als erheblicher Eingriff bewertet:

- „3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit
... Die Ergebnisse der Bewertung zeigen, dass der Boden seine natürlichen Funktionen, nämlich die Funktion als Standort für Kulturpflanzen, die Funktion Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe in hohem Maße wahrnimmt.“
- Sowie unter „4.5 Bodenschutz
..... Wegen der hohen Leistungsfähigkeit der Böden ist der Eingriff durch die Bebauung erheblich bzw. durch die erforderliche Auffüllung nochmals deutlich höher, da durch die Auffüllung der natürliche Boden überdeckt und damit in seiner natürlichen Leistungsfähigkeit vollständig beeinträchtigt wird.“

Ein Verzicht auf die Auffüllung führt außerdem dazu, dass die westliche Häuserreihe (Richtung Weingartner Straße) um etwa ein Stockwerk tiefer liegen wird als in der ursprünglichen Planung vorgesehen, was sich günstig auf das Kleinklima auswirken sollte.

Deshalb beantragen wir:

1. **a) Das Stadtplanungsamt setzt durch entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan die Möglichkeit der Vergabe an Baugemeinschaften im Bereich entlang der Ziegeleistraße um.**
b) Im Innenbereich des Baugebietes werden die Voraussetzungen geschaffen, um eine Planung für Baugemeinschaften möglich zu machen.
2. **Das Liegenschaftsamt schafft die erforderlichen Grundlagen für die Umsetzung von Baugemeinschaften auf den unter 1. beschriebenen Bauplätzen.**
3. **In der Ziegeleistraße werden neue, zusätzliche und tieferliegende Leitungen verlegt, um die erforderlichen Hausanschlüsse und Anschlüsse für die Abführung der Oberflächenwasser des neuen Baugebietes an die Topographie angepasst ausführen zu können. Auf die Aufschüttung für die Erschließung wird verzichtet**