

Öffentliche Sitzung des Gemeinderats am 02. August 2006

R. Pr. Nr. 98

Baugebiet „Am Sang“ im Stadtteil Bruchhausen
- Entscheidung über die Art der Vermarktung und das Verfahren

Beschluss:

1. **Der Beschluss des Gemeinderats vom 23.11.2005, R. Pr. Nr. 119, wird bezüglich der Ziffern 1 und 2 aufgehoben.
(einstimmig)**
2. **Die Verwaltung -Stadtkämmerei/Liegenschaftsabteilung, Planungsamt und Stadtbauamt- wird beauftragt, das Verfahren in eigener Regie durchzuführen. Die Baugemeinschaftsparzellen sind entsprechend der als Anlage beigefügten Ausschreibungstexte auszuschreiben.
(33:3 Stimmen, 3 Enthaltungen)**
3. **Mit der Erschließung des Baugebiets „Am Sang“ ist dann zu beginnen, wenn ausreichend Bewerber für die Baugemeinschaftsparzellen vorliegen. Die Erschließungsplanung ist bereits jetzt ausschreibungsreif fertig zu stellen.
(33:3 Stimmen, 3 Enthaltungen)**

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.11.2005, R. Pr. Nr. 119 (siehe Anlage), beschlossen, das Baugebiet „Am Sang“ im Stadtteil Bruchhausen im Rahmen eines moderierten Baugemeinschaftsverfahrens zu entwickeln und zu vermarkten. Die Verwaltung wurde damit beauftragt, das Verfahren in Zusammenarbeit mit der Fa. wohnprojekt beratung und entwicklung GmbH, Roonstraße 11, 76137 Karlsruhe, durchzuführen und dazu einen entsprechenden Vertrag abzuschließen.

Die Verhandlungen mit der Fa. wohnprojekt GmbH über die konkrete Vertragsgestaltung haben zu keinem Ergebnis geführt. Die Verwaltung beabsichtigt nun, obwohl keine Erfahrungen mit Baugemeinschaftsverfahren vorliegen, ein weitgehend vereinfachtes Verfahren in eigener Regie durchführen. Dieses Verfahren beinhaltet keine übergeordnete Moderation mehr. Es wird vorausgesetzt, dass sich die interessierten Baugemeinschaften bereits mit erfahrenen Baugruppenbetreuern bzw. baugemeinschaftserfahrenen Architekten bewerben und ein erhöhter Aufklärungsbedarf hinsichtlich des Bauens in Baugemeinschaften nicht besteht.

Deshalb wird vorgeschlagen, die Ziffern 1 und 2 des Beschlusses vom 23.11.2005 aufzuheben. Ziffer 3 soll bestehen bleiben, ebenso die Ziffern 4 und 5, welche sich auf die Änderung des Bebauungsplanes beziehen (siehe hierzu die entsprechende Vorlage für den Ausschuss für Umwelt und Technik am 19.07.2006).

Die Verwaltung hat für die demografisch und strukturell besonders bedeutsamen jungen Familien im ersten Bauabschnitt zwei Grundstücke vorgesehen und dafür einen Ausschreibungstext entwickelt. Für das Modell „Mehrgenerationenhaus“, welches in Zukunft eine wichtige Funktion haben wird, werden entsprechend dem zweiten Ausschreibungstext zwei weitere Grundstücke ausgeschrieben. Bei einer größeren Anzahl von Bewerbungen ist vorgesehen, die restlichen Grundstücke ebenfalls zügig zu entwickeln und zu vermarkten. Ausschreibungstexte, Kriterien und Verfahren orientieren sich an bereits in anderen Städten erfolgreich durchgeführten Projekten.

Ausschreibung

Die Ausschreibungen sollen entsprechend der als Anlage beigefügten Ausschreibungstexte erfolgen. Es sollen dabei vorläufig folgende Zielgruppen angesprochen werden, für die zunächst vier Grundstücke zur Verfügung gestellt werden:

- Baugemeinschaften aus jungen Familien mit Kindern
- Baugemeinschaften aus mehreren Generationen (Mehrgenerationenhaus)

Weiteres Verfahren

Nach Vorliegen der Bewerbungen werden diese durch die Verwaltung anhand von Vergabekriterien (Städtebauliche Qualität, Architektur, ökologische Qualität und Belegung der Gemeinschaften (Vollständigkeit)) geprüft und bewertet. Die Entscheidung, welche Baugruppe eine Grundstückskaufoption für eine Bauparzelle erhält, trifft auf Vorschlag der Verwaltung der Gemeinderat.

Die endgültige Grundstücksvergabe erfolgt nach Vorlage der Baugenehmigung.

Erschließung

Die Erschließung (Straßenbau, Ver- und Entsorgungsleitungen usw.) soll durchgeführt werden, wenn genügend Bewerbungen für die einzelnen Bauparzellen vorliegen. Die Erschließungsplanung soll jedoch bereits jetzt ausschreibungsreif vorangetrieben werden.

Für alle Mitglieder des Gemeinderats sind folgende Anlagen beigefügt:

- Beschluss vom 23.11.2005
- Übersichtplan Baugruppen/Grundstücksgrößen
- Ausschreibungstexte

- - -

Eine Vorberatung der Angelegenheit fand in der nichtöffentlichen Sitzung des Verwaltungsausschusses am 18. Juli 2006 statt. Auf die Erläuterungen zu dieser Sitzung, die allen Mitgliedern des Gemeinderats zugingen, wird hingewiesen.

Wie vom Verwaltungsausschuss gewünscht, wurde das Ende der Ausschreibungsfrist in den Ausschreibungstexten auf 30. November 2006 festgelegt, da eventuelle Auswirkungen auf den Haushalt 2007, der im Dezember 2006 verabschiedet wird, berücksichtigt werden sollen.

Die geänderten Texte sind für alle Mitglieder des Gemeinderats als Anlage beigefügt.

- - -

Oberbürgermeisterin Büsselmaker berichtet, dass der Gemeinderat in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 23. November 2005, die Vermarktung und Entwicklung des Baugebiets in Form von Baugemeinschaften, beschlossen habe. Die Verwaltung sei daraufhin beauftragt worden, das Verfahren zusammen mit der Firma wohnprojekt beratung und entwicklung GmbH durchzuführen und einen entsprechenden Vertrag abzuschließen. Sie lässt wissen, dass die Verhandlungen mit der Firma wohnprojekt zu keinem Ergebnis geführt hätten und die Verwaltung daher vorschläge, das vereinfachte Verfahren in eigener Regie durchzuführen, so dass es keine übergeordnete Moderation mehr gebe. Sie unterrichtet, dass die Verwaltung mit der Stadt Karlsruhe gesprochen habe, die das Verfahren bereits erfolgreich durchgeführt hätte. Bezüglich der Bewerbungsfrist informiert sie, dass der Verwaltungsausschuss vorschläge, diese vom 30. Oktober auf den 30. November zu verlegen. Sie weist jedoch darauf hin, dass die Verlegung nochmals überdacht werden sollte, da sie Anregungen von Bürgern bzw. Bewerbern erhalten habe, dass aus steuerlichen Gründen die Frist beibehalten werden sollte. Sie ergänzt, dass auch die Umsetzung schon lange bekannt sei und regt daher eine Bewerbungsfrist bis 30. Oktober 2006 an.

Stadtrat Haas schildert, dass man seit mehr als zehn Jahren auf dieses Baugebiet gewartet habe und er das Moderatorenverfahren begrüße. Er fügt hinzu, dass die Quadratmeterpreise moderat seien und mit dem Bauverfahren nun zügig begonnen werden könne. Seiner Meinung nach könne die Frist vorverlegt werden, wenn zu einem früheren Zeitpunkt bereits genügend Bewerber vorhanden seien. Er stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

Stadträtin Kölper berichtet, dass die Lage und die Bodenverhältnisse in diesem Gebiet nicht optimal seien, die Baugemeinschaften jedoch in anderen Kommunen mit Erfolg praktiziert worden seien und das Bewerberpotenzial so besser ausgelotet werden könne. Sie erklärt, dass sie mit der Fristverlegung einverstanden sei und durch das gemeinsame Verfahren ein größerer Spielraum und viele andere Vorteile gegeben seien.

Stadtrat Hinse begrüßt, dass Architekten einbezogen werden könnten und erklärt sich mit der Fristvorlegung einverstanden. Er fordert, dass die Verwaltung nochmals Pressearbeit leiste und stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

Stadträtin Saebel sieht die Sache kritisch und spricht sich gegen eine Bebauung in diesem „sumpfigen“ Gelände aus. Sie lehnt die Verwaltungsvorlage ab.

Stadträtin Zeh erkundigt sich, wie viele Bewerber es bisher gebe.

Oberbürgermeisterin Büsselmaker antwortet, dass es bei ihr selbst ca. zwölf Anfragen gegeben habe und für eine Baugruppe acht Bewerber nötig seien.

Stadträtin Zeh gibt zu verstehen, dass vor einer Zusage Architekten für die Erstellung eines Konzeptes beauftragt werden sollten. Sie betont, dass ihr zu diesem Thema noch zu viele Fragen ungeklärt seien; außerdem wolle die Verwaltung ein Konzept und künftige Bauherren gleichzeitig. Ihrer Meinung nach müsse entweder ein Konzept erstellt und dann Bauherren gesucht oder zuerst Bauwillige gefunden, die sich dann einen Architekten suchen könnten.

Stadtrat Künzel sieht positiv, dass wenn die Konzepte inhaltlich verwertbar seien, diese weiter verwendet werden könnten. Er ist der Meinung, dass der Grundstückserwerb erst im Jahr 2007 erfolgen könne und er sich im Weiteren der Meinung von Stadträtin Zeh anschließe.

Oberbürgermeisterin Büsselmaker informiert, dass Bauwillige gefunden werden müssten. Des Weiteren wolle man, dass sich Familien dort ansiedeln. Sie stellt weiterhin klar, dass die Stadt zwar die Vermarktung übernehme, jedoch die Moderation durch die Baugruppe durchgeführt werden sollte. Sie verdeutlicht, dass unter anderem Mehrgenerationen-Projekte möglich seien, aber die Baugruppen hierzu Konzepte vorlegen müssten. Sie ergänzt, dass vieles möglich sei.

Stadträtin Kölper weist darauf hin, dass dieses Verfahren für Ettlingen zwar ein neuer Schritt, aber anderen Orts schon erfolgreich durchgeführt worden sei.

Stadtrat Dr. Ditzinger stellt klar, dass der Boden in Bruchhausen historische Gründe habe, aber wie von Stadträtin Saebel vorhin erwähnt, Bruchhausen kein Sumpf sei.

Stadtrat Dr. Aschè ist der Auffassung, dass man nicht zu viele Einschränkungen und Vorgaben für Bauwillige machen sollte.

Stadträtin Saebel stellt klar, dass im Baugrundgutachten von „Sumpf“ die Rede sei.

Stadträtin Zeh ist der Meinung, dass in der Ausschreibung stehe, dass man Pläne und nicht nur ein Konzept vorlegen müsste.

Oberbürgermeisterin Büsselmaker korrigiert sich und erklärt, dass keine Pläne, die bis auf den letzten Quadratmeter geplant sind, vorgelegt werden müssten.

Stadtbaudirektor Müller erklärt, dass man sich an der Handlungsweise der Stadt Karlsruhe orientieren werde und die Kriterien nicht messerscharf formuliert werden sollten. Er ergänzt, dass die Stadt dann schauen werde, welche Gruppe wohin passe. Er stellt klar, dass man gegebenenfalls einen Negativausschluss vornehme, wenn überhaupt keine Planung vorgelegt werden würde.

Stadträtin Zeh stellt den Antrag, dass Beschlussziffer 2 dahingehend geändert werde, dass die Kriterien spezifiziert werden.

Oberbürgermeisterin Büsselmaker vertritt die Auffassung, dass man das Verfahren wie in der Vorlage erläutere, durchführen und das Fristende der 30. November 2006 sein sollte.

Bei der darauf folgenden Abstimmung wird Beschlussziffer 1 einstimmig beschlossen.

Der Antrag von Stadträtin Zeh, bei Beschlussziffer 2 die Ausschreibungstexte zu überarbeiten, wird mit 32:2 Stimmen (5 Enthaltungen) abgelehnt.

Den Beschlussziffern 2 und 3 der Verwaltungsvorlage werden mit 33:3 Stimmen (3 Enthaltungen) zugestimmt.

- - -