

Az. 880.614.000 (Ji/La)
656.610.201
621.410.216

Öffentliche Sitzung des Gemeinderats am 23. November 2005

R. Pr. Nr. 119

Baugebiet und Bebauungsplan „Am Sang“ im Stadtteil Bruchhausen

- Entscheidung über die Vermarktung des Baugebiets im Rahmen eines moderierten Baugemeinschaftsverfahrens und über deren Konditionen
 - Entscheidung über die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und den Planentwurf für die Offenlage
-

Beschluss:

1. a) Das Baugebiet „Am Sang“ im Stadtteil Bruchhausen wird im Rahmen eines moderierten Baugemeinschaftsverfahrens entwickelt und vermarktet.

b) Die Vermarktung ist innerhalb von 24 Monaten abzuschließen, die Wohnbebauung ist innerhalb von 36 Monaten zu errichten.
(33:3 Stimmen; 1 Enthaltung)
2. Die Verwaltung -Finanzverwaltung/Liegenschaftsabteilung- wird beauftragt, das Verfahren in Zusammenarbeit mit der Fa. wohnprojekt beratung und entwicklung GmbH, Roonstraße 11, 76137 Karlsruhe, durchzuführen. Es wird dazu dem Abschluss eines Vertrages mit der Fa. wohnprojekt GmbH als Projektteam einschließlich der bautechnischen Betreuung und Abstimmung der Baugruppen zugestimmt. Das Honorar beträgt 12,00 €/m² Grundstücksfläche zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer und wird nur beim Kaufvertragsabschluss über eine Baugemeinschaftsparzelle fällig.
(29:5 Stimmen; 3 Enthaltungen)
3. Der Kaufpreis für die Baugemeinschaftspartellen (Baugruppen 1 bis 6) beträgt 150,00 €/m² einschl. Erschließungskosten.
(32:4 Stimmen; 1 Enthaltung)
4. a) Der Bebauungsplan „Am Sang“ wird in dem im Übersichtsplan vom 12.10.2005 dargestellten Geltungsbereich im vereinfachten Verfahren entsprechend § 13 BauGB geändert.

b) Dem Entwurf des Bebauungsplans vom 12.10.2005 wird zugestimmt.
(32:4 Stimmen; 1 Enthaltung)
5. Die Verwaltung -Planungsamt- wird beauftragt, das Verfahren nach BauGB durchzuführen.
(32:4 Stimmen; 1 Enthaltung)

- - -

Eine Vorberatung der Ziffern 1 bis 3 fand in der nichtöffentlichen Sitzung des Verwaltungsausschusses am 08.11.2005 sowie der Ziffern 4 und 5 in der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 09.11.2005 statt. Auf die Erläuterungen zu diesen Sitzungen, die allen Mitgliedern des Gemeinderats zugingen, wird hingewiesen. Der Verwal-

tungsausschuss empfiehlt vorstehenden Beschluss nach den Ziffern 1 und 2. Die Entscheidung über den Kaufpreis (Ziffer 3) wurde bis zur Vorlage einer aktualisierten Kostenberechnung zurückgestellt. Der Ausschuss für Umwelt und Technik empfiehlt vorstehenden Beschluss nach den Ziffern 4 und 5.

Die aktualisierte Kostenberechnung ist für alle Mitglieder des Gemeinderats beigelegt.

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

A) Allgemeine Vorbemerkungen

Für das Baugebiet „Am Sang“ besteht seit zehn Jahren ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es wurde jedoch bisher noch nicht entwickelt, da die dort vorhandenen bautechnischen Probleme die sonst übliche grundstückswise Bebauung und Vermarktung nicht zulässt.

Baugrund:

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans war man auf der Basis von Probebohrungen davon ausgegangen, „dass der Boden bis zu einer Tiefe von ca. 2,5 m aus Schluff und dergleichen besteht“ (Begründung zum Bebauungsplan).

Spätere Bodengutachten, die im Hinblick auf die Erschließung erstellt wurden, ergaben, dass der Baugrund für eine Bebauung noch weniger geeignet ist. Er besteht aus 3-4 m Torf, einer nicht tragfähigen Bodenart.

Dies hat Auswirkungen auf die Erschließungsmaßnahmen und die zukünftige Bebauung.

Erschließungsanlagen:

Für die öffentliche Erschließung wurde das „Vorbelastungsverfahren“ gewählt: Durch Vor- und Überschüttung der Straßendämme wurde das Tragverhalten des vorhandenen Bodens verbessert und die Primärsetzungen beim späteren Bau der Straßen vorweg genommen.

Entwicklung der Wohnbebauung:

Der problematische Baugrund lässt nicht zu, dass einzelne Grundstücke je nach Bedarf und zeitversetzt bebaut werden. Die Verwaltung hatte deshalb ursprünglich vorgeschlagen, die Erschließung und Vermarktung des Gebiets an einen Träger zu übergeben. Dies wurde jedoch vom Ortschaftsrat abgelehnt, da bei einer Vermarktung durch die Stadt Ettlingen eine bessere Berücksichtigung von Anwohnern von Bruchhausen erwartet wurde.

Die Verwaltung schlägt nun vor, das Baugebiet im Rahmen eines moderierten Baugemeinschaftsverfahrens zu entwickeln und zu vermarkten. Das Baugemeinschaftsverfahren sichert, dass die einzelnen Baugruppen gemeinsam überplant und bebaut werden. Hierdurch können die technischen Probleme soweit möglich reduziert werden und die durch den Baugrund entstehenden Mehrkosten zumindest gesenkt werden. Ferner wird auf die Vorlage für die nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 09.11.2005 wegen der Änderung des Bebauungsplans verwiesen.

Moderiertes Baugemeinschaftsverfahren:

Das Bauen in Baugemeinschaften hat sich in den vergangenen Jahren zu einem bewährten, ausgereiften Verfahren entwickelt. In Städten wie Tübingen, Freiburg, auch Karlsruhe sind so bereits viele Wohneinheiten entstanden. Es ermöglicht für den Einzelnen sowohl individuelle Vorstellungen zu verwirklichen, als auch von der Entwicklung und Mitgestaltung seiner Nachbarschaft zu profitieren.

Das Wirtschaftsministerium empfiehlt dieses Verfahren in seiner Broschüre „Baugemeinschaften – Ein moderner Weg zum Wohneigentum“ als „echte Alternative gegenüber dem traditionellen Eigentumserwerb vom Bauträger“, da dort „erhebliche Kosten, etwa wegen der notwendigen Vorfinanzierung des Grundstückspreises, des eigenen Verwaltungs- und Aquirierungsaufwandes des Bauträgers, der Notwendigkeit der Erzielung von Erträgen aus dem Bauvorhaben“ entstehen, die in den Kaufpreis einfließen. Bei der Baugemeinschaft kann der Einzelne stärker auf die Baugestaltung, die Architektur, die Größe und Anordnung der Wohnung, die Baumaterialien, die Ausstattung der gemeinschaftlichen Einrichtungen und die Gartengestaltung Einfluss nehmen. Die strukturelle und soziale Zusammensetzung einer Baugemeinschaft kann von den Beteiligten bereits im Vorfeld eingeschätzt werden.

Die einzelnen Phasen (Rechtszustand) einer Baugemeinschaft lassen sich wie folgt schematisch beschreiben (Quelle: Broschüre des Wirtschaftsministeriums):

<p>Interessengemeinschaft (keine Rechtsbindung)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Zusammenfinden der ersten Bauwilligen - Klärung der verschiedenen Vorstellungen - erstes Abklären von Möglichkeiten - Bewerbung um ein Baugrundstück - Werbung weiterer Interessenten an Wohnungen und Gewerbeeinheiten
<p>Planungsgemeinschaft (Gesellschaft des bürgerlichen Rechts, §§ 705 ff. BGB)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beauftragung von Architekt und Fachplanern - vollständige Gebäudeplanung einschließlich Außenanlagen - vollständige Baubeschreibung - vollständige Kostenplanung - Einteilung und Zuteilung der einzelnen Einheiten - individuelle Finanzierungsplanung der einzelnen Mitglieder und Nachweis der Finanzierung gegenüber der Gemeinschaft (unwiderrufliche Finanzierungsbestätigung einer Bank) - Werbung von Interessenten für noch freie Einheiten
<p>Bauherrengemeinschaft (Gesellschaft des bürgerlichen Rechts, §§ 705 ff. BGB)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kauf des Baugrundstücks durch die Bauherren nach Tausendstel (Notar) - Teilungsvertrag zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum (Notar), damit für die einzelnen Wohnungen und Gewerbeeinheiten besondere Grundbuchblätter angelegt werden (Notar) und die Finanzierungsgrundpfandrechte der einzelnen Bauherren in das Grundbuch eingetragen werden können (Notar) - Errichtung des Gebäudes (Vergabe der einzelnen Aufträge an Handwerker usw. oder Generalunternehmer oder Generalübernehmer) ständige Kostenkontrolle - Festlegung noch offener Einzelheiten
<p>Eigentümergeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz</p>	<ul style="list-style-type: none"> - vom Gesetz für die Ziele der Baugemeinschaft speziell ausgestaltete Rechtsgemeinschaft an dem fertigen Gebäude auf sehr lange Zeit - Sondereigentum an den einzelnen Wohnungen und den einzelnen Gewerbeeinheiten - Verkauf, Beleihung und Vererbung der einzelnen Einheiten möglich.

Hinsichtlich weiterer Details wird auf die Broschüre verwiesen, die für die Fraktionen/Gruppen beigefügt ist.

B) Betreuung des moderierten Baugruppenverfahrens „Am Sang“

Im Vorfeld der Überlegungen zur Entwicklung des Baugebietes „Am Sang“ hat die Verwaltung, weil die konventionellen Umsetzungsmethoden an Grenzen gestoßen sind, die Fa. wohnprojekt beratung und entwicklung GmbH, Roonstraße 11, 76137 Karlsruhe, mit der Erarbeitung eines Konzeptes beauftragt, welches sowohl ein spezielles Verfahren zur Entwicklung als auch bauplanerische Detailuntersuchungen zum Gebiet „Am Sang“ beinhaltet.

Aus dieser Konzeption wird deutlich, dass ein derartiges Baugruppenverfahren eine höhere Kontaktdichte verursacht und eine intensivere Betreuung benötigt. Bei den bekannten erfolgreichen Projekten haben die Kommunen dafür entsprechend erfahrene private Büros oder Gesellschaften zur Betreuung der Durchführung des Verfahrens eingesetzt.

Es hat sich bewährt, ein Projektteam als zentrale Koordinationsstelle für Interessenten und Baugemeinschaftsmitglieder einzusetzen.

Es wird vorgeschlagen, die Fa. wohnprojekt beratung und entwicklung GmbH in Karlsruhe mit der Aufgabe des Projektteams zu beauftragen. Zu den Aufgaben gehört die Funktion als zentraler Ansprechpartner und Projektsekretariat vor allem für Interessenten. Neben der Moderation des Verfahrens und der Schnittstellenkoordination zwischen Stadt und Interessenten, ist auch die zentrale Öffentlichkeitsarbeit (z. B. Pressearbeit und Veröffentlichungen) Teil des Aufgabenbereichs.

Die Federführung im Gesamtverfahren verbleibt bei der Stadt Ettlingen. Der Ablauf wird in einem zentralen Lenkungsteam mit allen beteiligten Ämtern koordiniert.

Die Fa. wohnprojekt hat der Stadt Ettlingen für das moderierte Baugemeinschaftsverfahren ein Angebot für die Honorierung unterbreitet, das bei 12,00 €/m² Grundstücksfläche zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer (ergibt einen Gesamtbetrag von derzeit 13,92 €/m² = gerundet 14,00 €/m²) liegt. Die zu veräußernde Fläche beträgt ca. 15.700 m².

Das Konzept zur Entwicklung im Baugemeinschaftsverfahren für das Baugebiet „Am Sang“ wurde am 06.10.2005 im Ortschaftsrat Bruchhausen durch die Geschäftsführer der wohnprojekt GmbH, die Herren Bollwerk und Kroll, sowie Herrn Architekt Prof. Gekeler, vorgestellt und diesem Verfahren einstimmig zugestimmt. Die Konzeptionsbroschüre der Fa. wohnprojekt ist für die Fraktionen/Gruppen beigelegt.

C) Kaufpreis

Der vorgeschlagene Kaufpreis wurde verwaltungsintern wie folgt ermittelt:

Ausgangswert		350,00 €/m²
(Empfehlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte)		
abzüglich Mehrkosten , Erschwernisse Baugrund, Bautechnik		<u>200,00 €/m²</u>
Kaufpreis		<u>150,00 €/m²</u>

Ausgangswert

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte hat für das Baugebiet einen Ausgangswert von 350,00 €/m² für einen festzulegenden Grundstückskaufpreis als angemessen erachtet und empfohlen.

Mehrkosten

In einer Voruntersuchung der Architekten Gekeler und Bäuerlein wurden die Mehrkosten aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse überschlägig ermittelt. Die standortbedingten Mehrkosten wurden dabei mit ca. 123,00 €/m² für Einfachbauweise, ca. 155,00 €/m² für Minimum Normalstandard, ca. 210,00 €/m² für Durchschnitt und ca. 264,00 €/m² für Maximum errechnet. Diese Mehrkosten gegenüber einem vergleichbaren Grundstück mit normalen Bodenverhältnissen kommen auf den Bauherren zu. In der Vergangenheit waren es besonders diese hohen baugrundbedingten Mehraufwendungen, die eine herkömmliche Vermarktung und Bebauung unmöglich machten. Deshalb wird vorgeschlagen, den Mehraufwand vom Ausgangswert abzuziehen. Im Gegensatz zu einer differenzierten Abrechnung grundstücksbezogener Mehrkosten, die genaue Berechnungen, Nachweise und Überprüfungen zur Folge haben müssten, schlägt die Verwaltung vor, einen pauschalen Abschlag von 200,00 €/m² vorzunehmen. Dieser Abschlag ermöglicht einen durchschnittlichen Standard. Es ist dann dem Bauherren unbenommen, entsprechend seinen Möglichkeiten und Wünschen günstiger oder aufwendiger zu bauen. Gleichzeitig kann dadurch ein ansonsten bauherren- und verwaltungsseitig schwieriges Abrechnungsverfahren vermieden werden.

Kaufpreis

Der verbleibende Kaufpreis von 150,00 €/m² beinhaltet die voraussichtlichen Anlieger- und Erschließungskosten pauschal in Höhe von ca. 50,00 €/m². Des Weiteren sind in diesem Kaufpreis die Honorarkosten für die Gesamtmoderation durch die Fa. wohnprojekt beratung und entwicklung GmbH sowie für die bautechnische Betreuung und Abstimmung der Baugruppen in Höhe von ca. 14,00 €/m² Grundstücksfläche enthalten. Unter Berücksichtigung der Anlieger- und Erschließungskosten sowie der vorerwähnten Honorarkosten verbleibt ein Nettobetrag von 86,00 €/m² bei der Stadt Ettlingen.

D) Finanzierung, Haushaltsplan

Beim Bauen in Baugemeinschaften ist der zeitlich überschaubare Ablauf von großer Bedeutung: Haben sich Baugemeinschaften gebildet, muss die Realisierung des Projekts innerhalb eines Jahres möglich sein. Das hat zur Folge, dass die Mittel für die Erschließung (zumindest von Teilen)

des Baugebietes und für die Entwicklung und Vermarktung in den Haushalt 2006 eingestellt werden müssen.

- - -

Oberbürgermeisterin Büsselmaier erläutert den Sachverhalt zum Baugebiet und dem Bebauungsplan „Am Sang“ im Stadtteil Bruchhausen. Sie erklärt, dass Vorschüttungen vorgenommen wurden und das Baugruppenmodell auch in anderen Städten, wie z. B. Tübingen, erfolgreich durchgeführt wurde. Der Ortschaftsrat Bruchhausen habe diesem einstimmig zugestimmt und dies sei eine große Chance für ein neues Baugebiet in Ettlingen. Auch würde dieses Gebiet keine brach liegende Fläche bleiben.

Stadtrat Haas erklärt, dass er der Vorlage in allen Teilen zustimme. Ebenso sei er mit dem Baugemeinschaftsverfahren einverstanden. Weiterhin fordere er eine schnellere Vermarktung. Er ergänzt, dass er mit dem Vertrag für die Modernisierung einverstanden sei und dass der Kaufpreis auch für die Stadt etwas rentabel sei. Mit der Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren sei er ebenfalls einverstanden, da dieser bereits seit zehn Jahren bestehe. Er weist darauf hin, dass Bauwillige vor Vertragsabschluss auf den schlechten Baugrund hingewiesen werden sollten, damit eine Haftung der Stadt ausgeschlossen werde.

Stadträtin Kölper berichtet, dass eine Luftaufnahme von diesem Gebiet dieses als Baugebiet positiv zeige. Der Bebauungsplan bestehe bereits seit 1995 und wegen des schlechten Baugrundes konnte nun eine innovative Lösung gefunden werden. Sie sehe dieses Projekt als zukunftsweisend. Sie führt weiter aus, dass sie die seniorenrechtliche Bauweise für vorteilhaft

halte und mit der Firma wohnprojekt ein Unternehmen mit Erfahrung und Professionalität gefunden werden konnte. Auch sie ist der Meinung, dass allen Bauwilligen ausdrücklich mitgeteilt werden müsse, dass der Baugrund sehr schlecht sei. Dies sollte zur Kenntnisnahme in den Erläuterungen der textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Stadtrat Hinse stimmt dem Beschlussvorschlag mit dem Hinweis zu, dass das Gelände problematisch sei, der Kaufpreis jedoch den schlechten Boden berücksichtigen würde. Auch er fordert, dass sichergestellt werde, dass die Stadt nicht in Haftung genommen werden könne.

Stadträtin Seifried-Biedermann lässt wissen, dass sichergestellt werden müsse, dass der Stadt keine Schadensersatzforderungen entstehen könnten. Den altengerechten Ausbau hält sie für sinnvoll; auch dass das Dachablaufwasser direkt in den Malscher Landgraben fließe. Aus ökologischen Gründen lehne sie jedoch eine Bebauung in solchen Gebieten ab und stimme daher dem Beschlussvorschlag nicht zu.

Stadträtin Lumpp hält die alternative Bebauung für gut, obwohl mit dem heutigen Wissen ein solches Gebiet für eine Bebauung sicher nicht mehr geeignet sei, jedoch jetzt realisiert werden müsse. Sie erkundigt sich, welche Leistungen für 200.000,- € durchgeführt wurden und ob die Firma wohnprojekt GmbH auch noch Geld von anderer Seite erhalten würde.

Oberbürgermeisterin Büsselmaker antwortet hierauf, dass die Firma Wohnprojekt 12,- €/m² von der Stadt und von dem Bauherren erhalten würde, nur bei Vermarktung, also nicht unbedingt die Gesamtfläche.

Stadträtin Lumpp stellt fest, dass sich hier eine Summe von 440.000,- € ergebe und erkundigt sich, warum diese Leistung nicht ausgeschrieben wurde.

Oberbürgermeisterin Büsselmaker antwortet hierauf, dass dies bei solchen Beratungshonoraren nicht üblich sei.

Stadträtin Lumpp möchte weiterhin wissen, ob mit dem Preis von 12,- € zzgl. MwSt. alle Kosten abgegolten seien, wie z. B. auch Rechtsanwaltskosten und die geplanten Veranstaltungen in städtischen Räumen. Den Beschlussziffern 1, 3, 4 und 5 stimme sie zu. Der Beschlussziffer 2 würde sie nur zustimmen, wenn dies ohne „externes Büro“ durchgeführt werden würde.

Stadtrat Künzel erkundigt sich, ob der private Partner die Primärhaftung übernehmen würde und fordert, dass dies vertraglich geregelt werde. Er verweist ebenso auf die schwierigen geologischen Verhältnisse und möchte wissen, warum dieses Verfahren nicht selbst von der Verwaltung durchgeführt werde und ob hierzu im Planungsamt nicht ausreichend Kapazitäten vorhanden seien.

Oberbürgermeisterin Büsselmaker erklärt, dass in den Verträgen, der schlechte Baugrund auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt sei. Auf die Frage von Stadträtin Lumpp antwortet sie, dass als weitere Kosten die üblichen Kosten anfallen würden. Eine eventuelle Nutzung der städtischen Räume wäre z. B. für eine offene Information für die Bevölkerung denkbar (z. B. Stadthalle, Schlossgartenhalle). Hier solle eine gute Vermarktung erfolgen und die Hallenkosten würden dann intern verrechnet werden. Sie versichert, dass die Kosten für den Justitiar bei jedem Grundstücksverkauf anfallen würden. Sie berichtet weiter, dass bei dem Baugruppenverfahren alle Bauwilligen und alle Beteiligten von der Verwaltung zu einem Zeitpunkt zusammenkommen würden. So würden weniger Arbeitsstunden bei der Verwaltung anfallen, wie bei einem Verkauf an Einzelpersonen. Sie macht darauf aufmerksam, dass eine gebietsbezogene Ausschreibung, wie von Stadträtin Lumpp gefordert, nicht zulässig sei. Auch sei die bautechnische Betreuung nicht Aufgabe des Planungsamtes, sondern der eines Architekten. Sie weist jedoch darauf hin, dass dies nicht Herr Kroll sei. Die Baugruppe würde sich je einen Architekten suchen; durch die gemeinsame Realisierung würden dann auch die Kosten für die Bauwilligen sinken. Des Weiteren bestehe die Sicherheit, dass hier gemeinsame Entscheidungen der Baugruppen getroffen werden würden. Da in Ettlingen dieses Verfahren bisher noch nicht durchgeführt wurde, solle auch die Moderierung durch einen Externen erfolgen.

Stadträtin Saebel macht darauf aufmerksam, dass in Bruchhausen dort seit 900 Jahren nicht gebaut worden sei und der Gemeinderat und die Verwaltung sollten sich überlegen, warum dies nicht der Fall gewesen sei. Grundsätzlich sehe sie das Baugruppenmodell positiv, jedoch nicht auf diesem Grund und Boden.

Stadtrat Dr. Ditzinger freut sich, dass eine Möglichkeit für die Umsetzung endlich gefunden werden konnte.

Oberbürgermeisterin Büsse-maker hält fest, dass weiterhin der Antrag der Freien Wähler im Raum stehe, die Moderationsleistungen nach Ziffer 2 auszuschreiben.

Nachfolgende Abstimmung bringt folgendes Ergebnis:

Den Ziffern 1 a) und b) wird mit 33:3 Stimmen, bei einer Enthaltung, zugestimmt.

Der Antrag der Freien Wähler wird mit 29:4 Stimmen, bei 4 Enthaltungen, abgelehnt.

Ziffer 2 des Beschlussvorschlages wird mit 29:5 Stimmen, bei 3 Enthaltungen, zugestimmt.

Es besteht Einstimmigkeit darüber, dass über Ziffern 3 bis 5 gemeinsam abgestimmt wird. Den Beschlussziffern 3 bis 5 wird mit 32:4 Stimmen, bei einer Enthaltung zugestimmt.

Gabriela Büsse-maker
Oberbürgermeisterin

- - -

Ji/La

5. Dezember 2005

1. Planungsamt zur Kenntnis und mit der Bitte um weitere Veranlassung.
2. Wirtschaftsförderung zur Kenntnis.
3. Z. d. A.

Im Auftrag:

Jilg