

Hr. Dr. Dieter Salomon
Oberbürgermeister der Stadt Freiburg
Rathausplatz 2-4

79098 Freiburg

Betreff: Baugruppe SOLARIS im Baugebiet Gutleutmatten (Flst.Nr. 6582/12)

Sehr geehrte Herr Oberbürgermeister,

wir wenden uns heute direkt an Sie, um über eine Vielzahl von Problemen im Zusammenhang mit der Realisierung unseres Baugruppenprojektes SOLARIS im Baugebiet Gutleutmatten zu berichten und um Ihre Unterstützung zu bitten.

Wir haben leider den Eindruck, von den zuständigen Ämtern bei der Verwirklichung unseres Projektes (18 Wohnungen, davon 7 gebundene bzw. geförderte Mietwohnungen mit bis zu 55 Jahren Mietbindung) nur unzureichend unterstützt zu werden.

Wir möchten auf folgende Probleme hinweisen:

1. Kaufvertrag

Seit einem halben Jahr (September 2014) vertröstet die Stadt die Baugruppen bezüglich des Kaufvertrags. Bisher liegt uns noch nicht einmal ein Entwurf vor. Gleichzeitig verlangt sie aber, dass die Baugruppen vollständig sind und für alle geförderten Mietwohnungen Bauherren bzw. Investoren gefunden wurden.

Eine Vervollständigung der Baugruppen ohne verlässliche Vertragsgrundlage ist sehr schwierig.

Bereits gelistete Baugruppenmitglieder drohen aufgrund der finanziellen und terminlichen Unwägbarkeiten das Handtuch zu werfen oder haben dies schon getan.

Wir möchten darauf hinweisen, dass unsere Baugruppe mit Kosten und Arbeit erheblich in Vorleistung gegangen ist und bereits ca. 70.000 € in unser Projekt investiert hat.

2. Finanzierung der geförderten Mietwohnungen durch die L-Bank

Es gibt große Probleme bei der Finanzierung der geförderten Mietwohnungen durch die L-Bank.

Unser Angebot basiert darauf, dass wir 4 Mietwohnungen mit einer Mietbindungsverlängerung von jeweils 30 Jahren mit Hilfe der Förderkredite der L-Bank über eine eigens von der Baugruppe gegründete GmbH bauen.

Wir bringen hierfür 25% Eigenkapital auf. Der restliche Finanzierungsbedarf von 75% soll über Kredite der L-Bank abgedeckt werden.

Die Ausschreibungsunterlagen der Stadt schlagen diese Finanzierungsmöglichkeit ausdrücklich vor. Und auch nach vorheriger Rücksprache mit dem Amt für Wohnraumversorgung haben wir keine gegenteilige Auskunft bekommen.

Von der L-Bank wird aber der Beleihungswert aufgrund der niedrigen Miete so tief angesetzt, das wir wegen fehlender Sicherheiten unserer Baugruppen-GmbH, die Kredite nicht in der notwendigen Höhe bewilligt bekommen.

Auf diesen Sachverhalt haben wir bereits durch ein Schreiben und in einem Termin mit dem Liegenschaftsamt im September 2014 hingewiesen. Erst nachdem sich das 3-Häuser-Projekt im November mit dieser Problematik an die Stadt, Politik und Presse wandte, hat die Stadt reagiert.

Es haben dann wohl Gespräche zwischen Stadt und L-Bank stattgefunden, die betroffenen Baugruppen wurden aber in keinster Weise informiert.

Bei einem Termin im Liegenschaftsamt Anfang Februar 2015 wurde uns von Hr. Hogenmüller mitgeteilt, dass die Stadt nicht gewillt ist, die Baugruppen bei der Beschaffung der Kredite zur Erstellung von günstigen Mietwohnraum zu unterstützen.

3. Tiefgaragenstellplätze

Zusätzlich erschwerend sind die extrem hohen Stellplatzkosten. Hier gibt es bisher lediglich Gerüchte. Es ist die Rede von bis zu 35.000 € für einen normalen Stellplatz.

Die wohl teuersten Stellplätze Freiburgs. Und das in einem Neubaugebiet mit vielen geförderten Mietwohnungen und mit ausreichend Platz für kostengünstige Stellplatzlösungen.

Die hohen Kosten waren dem Liegenschaftsamt schon vor der Ausschreibung der Grundstücke bekannt. Warum wurden solche Informationen nicht weitergegeben? Wäre uns das bekannt gewesen, hätten wir sicherlich weniger und größere geförderte Mietwohnungen geplant.

So verteuert ein Stellplatz den m²-Preis einer geförderten 35 m² Mietwohnung um bis zu 1000 € je m² Wohnfläche.

Über die Stellplätze, die wir in einer 2-geschossigen Tiefgarage auf einem Nachbargrundstück erwerben müssen, werden zusätzlich noch erhebliche Mietnebenkosten generiert. Diese entstehen durch bei einer Tiefgarage in dieser Größe erforderlichen Zusatzmaßnahmen wie energieintensive Lüftungsanlagen, Brandschutzanlagen, separate Aufzüge, Beleuchtung sowie zusätzliche Unterhalts- und Verwaltungskosten. Diese Nebenkosten müssen auch von den Mietern der geförderten Mietwohnungen getragen werden, auch wenn sie kein Auto besitzen sollten.

Wie verträgt sich das mit dem Ziel der Stadt, kostengünstigen Wohnraum schaffen zu wollen?

Ob das Tiefgaragenkonzept mit den externen Stellplätzen sich überhaupt mit den von der Stadt gewollten barrierefreien Wohnungen verträgt, ist sehr zu bezweifeln. Immerhin werden den alten und gehbehinderten Mitbewohnern unnötig lange Wege zugemutet. Auch der Verkehr im Baugebiet wird dadurch nicht reduziert werden, da die Autos bei Warentransporten häufig zum Ein- und Ausladen zu den Häusern fahren und dort kurzzeitig geparkt werden.

4. Bebauungsplan

Im Zuge der Entwurfsplanung hat sich gezeigt, dass der Bebauungsplan erhebliche Mängel aufweist. Es wird erforderlich mit Befreiungen und Ausnahmen zu planen. Hier gibt es bereits viele unkoordinierte Absprachen mit den verschiedenen Baugruppen und Bauträgern. Wir wünschen uns dringend, dass diesbezügliche Festlegungen schriftlich erfolgen und alle Bauherren davon bei Bedarf Kenntnis erhalten.

5. Anschlusszwang an Fernwärmeversorgung Badenova

Beim vorgesehenen Wärmekonzept soll es sich um ein innovatives Projekt handeln. Was feststeht ist, dass die zu erwartenden Energiekosten sehr hoch ausfallen werden. Laut Ausschreibung $-71\text{ct}/\text{m}^2 \times \text{Monat} = \text{ca. } 850 \text{ €/Jahr}$ für eine 100 m^2 Wohnung.

Die Grundstückskäufer werden über die Baukostenzuschüsse für die Solaranlagen zu einem erheblichen Teil an den Kosten beteiligt. Gleichzeitig wird die durch die Solaranlagen gewonnene Energie zurück an die Finanzierer verkauft. Dafür gibt es einen kleinen Abschlag auf den Energiepreis.

Das für uns erkennbare Ergebnis sind hohe Baukostenzuschüsse, die das Bauen verteuern, und für die Eigennutzer und Mieter hohe Nebenkosten für die Wärmeversorgung.

Wir erwarten daher, dass im Kaufvertrag genaue Angaben über die zukünftigen Energiekosten und deren Zusammensetzung enthalten sind.

Es muss festgelegt sein, wie in Zukunft mit den Solaranlagen verfahren wird, falls diese z.B. ausgetauscht oder durch andere Anlagen ersetzt werden. Wir gehen davon aus, dass der Baukostenzuschuss eine einmalige Kostenbeteiligung der Bauherren darstellt.

Da es sich um ein Forschungsprojekt ohne Erfahrungswerte handelt, ist sicherzustellen, dass den Nutzern keine Nachteile entstehen, wenn das Fernwärmenetz nicht wirtschaftlich arbeitet.

Der Preisvorteil, der durch die, von den Grundstückskäufern mitfinanzierten, Solaranlagen gewährt wird muss dauerhaft festgeschrieben werden und überprüfbar sein.

Laut Aussage der Badenova wurden die oben genannten Energieverbrauchskosten im Vorfeld mit der Stadt abgesprochen und als Obergrenze festgelegt. Das muss im Vertrag auch so festgehalten werden.

Was passiert wenn die Fernwärmepreise massiv angehoben werden (Badische Zeitung vom 28.02.15 –Badenova hat ihre Preise um bis zu 13% erhöht)?

Zur Lösung und Besprechung der aufgeführten Probleme benötigen wir die Unterstützung und die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit der Stadt. Nur gemeinsam wird es gelingen die geplanten anspruchsvollen Bauprojekte zu einen erfolgreichen Abschluss zu bringen.

Zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise schlagen wir einen runden Tisch, unter Beteiligung der Verantwortlichen der betroffenen Behörden und aller Baugruppen und Baugemeinschaften, vor.

Außerdem bitten wir um Unterstützung bei folgenden Punkten:

- Kurzfristige Vorlage eines Entwurfs der Kaufverträge mit verbindlicher Terminzusage.
- Unterstützung durch die Stadt bei der Finanzierung der geförderten Mietwohnungen durch die L-Bank.

- Bei der Kostenermittlung der Tiefgaragenstellplätze muss die Stadt sicherstellen, dass wir keine überhöhten Preise bezahlen. Laut Ausschreibung dürfen nur die Selbstkostenpreise in Rechnung gestellt werden. Die Ermittlung der Kosten muss überprüfbar sein.
- Für die Planung ist es dringend erforderlich, verbindliche Festlegungen über die möglichen Befreiungen und Ausnahmen zum Bebauungsplan festzuschreiben .
- Die Kosten für die Wärmeversorgung müssen nochmals geprüft werden und dürfen bei Wohnungen mit KfW55-Standard nicht erheblich über vergleichbaren Neubauten liegen.

Für die weitere Zusammenarbeit wünschen wir uns ein partnerschaftliches Miteinander um mit vereinten Kräften einen neuen Stadtteil entstehen zu lassen. Wir wollen unser Projekt zu einem erfolgreichen Abschluss bringen und alle in unserer Bewerbung gemachten Zusagen umsetzen. Im Gegenzug erwarten wir eine entsprechende und umfassende Unterstützung durch die Stadt.

Wir danken Ihnen schon jetzt für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

A.Henle , M.Betz

Baugruppe SOLARIS

c/o A. Henle
Engelberger Str.10
79106 Freiburg

info@baugruppe-solaris.de

Zur Kenntnisnahme an:

Hr. Neideck, 1.Bürgermeister
Hr. Prof. Dr. Haag, Baubürgermeister
Hr. von Kirchbach, Sozialbürgermeister
Fr. Stuchlik, Umweltbürgermeisterin
Fraktionen im Gemeinderat
Baugruppeninitiative Gutleutmatten