



Freiburg, 30.03.2015

Baugruppe b15 gBR
c/o S. Hermesdorf Johann-Sebastian-Bach-Str. 32 79104 Freiburg

Hr. Dr. Dieter Salomon
Oberbürgermeister der Stadt Freiburg
Rathausplatz 2-4
79098 Freiburg

Baugruppe b15 im Baugebiet Gutleutmatten (Flst.Nr. 6582/13)

Sehr geehrter Herr Dr. Salomon,

wir wenden uns heute an Sie, um über eine Vielzahl von Schwierigkeiten im Zusammenhang mit der Realisierung unseres Baugruppenprojektes b15 im Baugebiet Gutleutmatten zu berichten und um Ihre Unterstützung zu bitten.

Wir haben vor einem Jahr den Zuschlag für ein Grundstück auf Gutleutmatten West bekommen und planen ein Haus mit zwölf barrierefreien Wohnungen, fünf davon gebundene bzw. geförderte Mietwohnungen. Wir sind bereit, alle in unserer Bewerbung gemachten Zusagen umzusetzen, benötigen dazu aber die Kooperation der verschiedenen betroffenen Ämter.

Statt unseren Spatenstich zu feiern, der ursprünglich für das Frühjahr dieses Jahres terminiert war, sind wir wegen fehlender Angaben in unserer finanziellen und baulichen Planung blockiert. Es zeichnet sich ab, dass sich unser Baubeginn deutlich ins Jahr 2016 verschieben wird. Im Einzelnen kämpfen wir mit folgenden Problemen:

1. Vertrag Grundstückskauf

Es liegt uns immer noch kein Entwurf für den Kaufvertrag vor. Angekündigt war er erstmals für September 2014, diesen Termin hat das Liegenschaftsamt mehrfach verschoben. Letzter genannter Termin sollte Anfang März 2015 sein.

Die Baugruppe droht ohne verlässliche Vertragsgrundlage aufgrund der finanziellen und terminlichen Risiken auseinanderzubrechen. Einige Baugruppenmitglieder der ersten Stunde sind aufgrund der Verzögerungen bereits abgesprungen und konnten nur durch erheblichen persönlichen Einsatz der verbliebenen Mitglieder ersetzt werden. Insbesondere die Investoren der Sozialwohnungen brauchen Kosten- und Terminsicherheit.

2. Bebauungsplan / Baugenehmigung

Für nahezu jedes Bauvorhaben im Baugebiet Gutleutmatten werden Ausnahmen und Befreiungen vom Bebauungsplan erforderlich. Dies wird unsere Baunebenkosten verteuern. Die Absprachen hierzu sind bisher nur individuell mit den einzelnen Baugruppen erfolgt.

3. Finanzierung durch die L-Bank

Die Ausschreibungsunterlagen schlagen eine Finanzierung der geförderten Wohnungen durch die L-Bank mit 25% Eigenkapital ausdrücklich vor. Der Beleihungswert der Wohnungen wird von der L-Bank so niedrig angesetzt, dass der Kredit nicht in der angekündigten Höhe bewilligt wird. Auf stetige Nachfrage der Baugruppen hat zwar inzwischen ein Gespräch zwischen Hr. Neideck und der L-Bank stattgefunden. Trotzdem werden wir nur auf die individuelle Prüfung des Einzelfalls verwiesen.

4. Tiefgaragenstellplätze

Gemäß Vorgaben müssen wir die baurechtlich erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage auf einem Nachbargrundstück erwerben. Da im Quartier Gutleutmatten mehr Wohnungen gebaut werden als ursprünglich geplant war, muss die Tiefgarage zweigeschossig ins Erdreich gebaut werden.

In der Auslobung wurde uns in Aussicht gestellt, die Stellplätze zum Selbstkostenpreis erwerben zu können. Bisher wurden keine verlässlichen Kosten genannt. Die Andeutungen des Liegenschaftsamtes lassen auf einen horrenden Preis von deutlich mehr als 30.000 € schließen. In den kleinen Sozialwohnungen wird sich dadurch der m²-Preis um über 1.000 € je m² Wohnfläche erhöhen.

Dafür, wie diese Kosten transparent und nachvollziehbar ermittelt werden sollen, gibt es kein Konzept. Die angebotene Mitwirkung der IG Gutleutmatten hat das Liegenschaftsamt abgelehnt. Solange die verlässliche und prüfbare Kostenangabe fehlt, können wir keine Kredite beantragen.

Die zweigeschossige Tiefgarage lässt zusätzlich hohe Nebenkosten erwarten (Wartung und Unterhalt separater Aufzüge, Brandschutzmaßnahmen, Lüftungsanlagen, Beleuchtung sowie zusätzliche Unterhalts- und Verwaltungskosten). Sie verteuern v.a. die Sozialwohnungen erheblich. Die Kosten sind umso ärgerlicher, da nur ein Teil der Baugruppenmitglieder überhaupt ein Auto besitzt.

Die Planung der Tiefgarage konnten wir bisher nicht einsehen. Es ist jedoch die Rede davon, dass der nächstgelegene Eingang zur Tiefgarage ca. 100 m von unserem Haus entfernt sein wird. Die barrierefreien Wohnungen werden insbesondere auf Gehbehinderte ausgerichtet, dies wird durch die schwierige Zugänglichkeit der Stellplätze konterkariert.

5. Energieversorgung Badenova

Die Baugruppen sollen zur Abnahme von Fernwärme bei der städtischen Tochterfirma Badenova verpflichtet werden. Wir müssen Flächen für Solarthermie zur Verfügung stellen, deren Ertrag ohne Vergütung ins Netz eingespeist werden soll. Die Wärmekollektoren werden zu einem ganz erheblichen Teil durch unseren Investitionszuschuss finanziert.

Über die Konditionen des Fernwärmebezugs herrscht bisher Stillschweigen. Die in der Ausschreibung angegebenen Wärmekosten lassen auf einen Wärmepreis von 15,5 Cent/kWh schließen. Das wäre ein Spitzenpreis in Deutschland bei der ohnehin schon teuren Fernwärme.

Wir bauen gemäß Effizienzhausstandard 55, dies erfordert hohe Investitionen für Dämmung und Energieeinsparung. Die erwarteten und in die Finanzierung einkalkulierten Einsparungen bei den Nebenkosten würden durch den hohen Energiepreis zunichte gemacht.

6. Fazit

1. *Vertrag Grundstückskauf: Wir brauchen einen verbindlichen Zeitplan. Der Vertragsentwurf muss uns dringend vorgelegt werden. Wir wollen das Grundstück möglichst bald kaufen.*
2. *Bebauungsplan / Baugenehmigung: Wir wünschen uns Transparenz und Rechtssicherheit. Alle Baugruppen müssen unterschiedslos und schriftlich über die möglichen Ausnahmen und Befreiungen informiert werden.*
3. *Finanzierung durch die L-Bank: Wir sind bereit, bezahlbaren Wohnraum in Freiburg zu schaffen, vermissen aber bisher die Unterstützung der Stadt.*
4. *Tiefgaragenstellplätze: Wir wollen eine Garage, die der Barrierefreiheit unserer Wohnungen Rechnung trägt. Die Planung muss uns zeitnah vorgelegt werden. Ein Konzept, wie die Kosten rechtssicher, prüfbar und nachvollziehbar ermittelt werden sollen, ist schnellstens erforderlich.*
5. *Energieversorgung Badenova: Wir fordern eine verbindliche und überprüfbare Obergrenze für die Energiekosten: sie dürfen nicht über denen vergleichbarer Neubauten liegen. Massive Anhebungen müssen ausgeschlossen sein. Das Risiko, dass das Forschungsprojekt, also eine nicht erprobte Anlage, nicht wirtschaftlich arbeitet, darf nicht auf die Baugruppen abgewälzt werden.*

Zur Überwindung der zahlreichen Hindernisse schlagen wir einen runden Tisch mit allen Verantwortlichen der beteiligten Ämter und den Baugemeinschaften vor.

Wir bitten um Ihre Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Baugruppe b15

c/o Sebastian Hermesdorf
Johann-Sebastian-Bach-Str. 32
79104 Freiburg
0761 – 38 49 230
sebastian.hermesdorf@googlemail.com

Beate Fischer

Michael Gies

Andrea Guth

Carolin Krämer

Birgit Hermesdorf

Sebastian Hermesdorf

Gerd Hermesdorf

Monika Hermesdorf

Gisela Lenk

Herbert Lenk

Mathias Pfalz

Kristin Unrath

Steffen Lehr

Tobias Lehr

Johannes Traub

Bernd Zimmermann