



Bündnis 90/Die Grünen im Freiburger Gemeinderat

Haslacher Str. 61, D-79115 Freiburg im Breisgau
Tel: 0761/70 13 23
Fax: 0761/7 54 05
fraktion@gruene-freiburg.de

Herrn Oberbürgermeister
Dr. Dieter Salomon

per Fax: 201 – 1140, parallel an hpa-ratsbuero@stadt.freiburg.de

Herrn Bau- und Verkehrsbürgermeister
Dr. Martin Haag

per Mail an dez-v@stadt.freiburg.de

Freiburg, 19.08.2014

Baugebiet Gutleutmatten:

Optionen zur Reduzierung der Stellplatzverpflichtung zugunsten geringerer Baukosten, Mietpreise und Nebenkosten

h i e r : Fraktionsanfrage nach § 24 Abs. 4 GemO zur Sitzung des Bauausschusses am 24.09.2014

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

mit Datum des 14.08.2014 hat sich eine „Initiative Baugruppen Gutleutmatten“ in einem offenen Brief an Stadtverwaltung sowie Gemeinderatsfraktionen gewandt und dargestellt, welche problematischen Auswirkungen die derzeit noch geltende Vorschrift zur Herstellung eines (Tiefgaragen-) Stellplatzes pro Wohneinheit im Gebiet Gutleutmatten hat (siehe Anlage).

Die BaugruppenvertreterInnen begrüßen zwar die vom Gemeinderat aufgestellten Ziele für das neue Baugebiet generell, machen aber für den speziellen Bereich der Autostellplatzregelung auf folgende Probleme aufmerksam:

Insbesondere angesichts zahlreicher kleinerer Wohnungen, darunter auch - wie im Vermarktungskonzept der Stadt explizit gewünscht - öffentlich geförderte und/oder gebundene Mietwohnungen, bringt die Verpflichtung zur Herstellung eines Stellplatzes pro Wohnung, überwiegend in (offensichtlich teils sogar zweigeschossigen) Tiefgaragen, erhebliche wirtschaftliche Erschwernisse, auch bei den individuellen Finanzierungen.

Als Extrembeispiel wird eine kleine Sozialmietwohnung mit Herstellungskosten von 110.000 € angeführt, für die ein Tiefgaragenstellplatz mit zusätzlichem Finanzaufwand von 25-35.000 € errichtet werden muss, was nicht über die Wohnungsmiete bzw. eine Stellplatzvermietung an Dritte refinanziert werden kann.

Zumal angesichts vieler barrierefreier/rollstuhlgerechter Wohnungen sowie anhand der Erfahrungen der Freiburger Stadtbau damit zu rechnen ist, dass ein relevanter Anteil der späteren BewohnerInnen überhaupt kein Auto besitzt und insofern viele teure Tiefgaragenplätze nicht benötigt werden und ggfs. später leer stehen. Dies bestätigt auch die zitierte Umfrage unter den beteiligten Bauherren, wonach nur etwa die Hälfte ein privates Auto besitzt und weitere gerne bereit wären, „ihr Auto abzuschaffen und die Autofreiheit im Grundbuch zu verankern“.

Ein solcher weitgehender Verzicht auf ein eigenes Auto und eine damit ermöglichte Reduzierung der Stellplatzverpflichtung auf weniger als einen Stellplatz pro Wohneinheit erscheint uns auch deshalb für sehr realistisch und angebracht, weil der Stadtteil Gutleutmatten für autoreduziertes bzw. autofreies Wohnen prädestiniert ist: siehe dessen zentrumsnahe Lage, die ideale ÖPNV-Anbindung, die fußläufig erreichbare Versorgungsinfrastruktur v.a. im Stadtteilzentrum Haslach, die vorgesehenen Car-Sharing-Angebote, die hervorragende Einbindung ins städtische Radwegenetz sowie den allgemein zunehmenden Trend hin zu autofreien Haushalten.

Auch angesichts der allseits beklagten hohen Miet- und Immobilienpreise in Freiburg erscheint es zwingend erforderlich, dass auf unnötige und kostensteigernde Maßnahmen wie extrem teure Tiefgaragen - die später zum Teil leer stehen - verzichtet wird. Dies hätte auf Baukosten wie auf Mietpreise und Nebenkosten deutlich dämpfende Wirkung - die Freiburger Stadtbau hat am Beispiel der Berliner Allee berechnet, dass beim Verzicht auf einen Tiefgaragenstellplatz die monatliche Quadratmetermiete durchschnittlich um einen Euro gesenkt werden könnte!

Im Übrigen wollen wir auf die diesbezüglich vor allem von unserer Fraktion bereits schon seit langem in den zuständigen gemeinderätlichen und Gremien der Stadtbau geführte Diskussion zu diesem Thema verweisen.

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, sehr geehrter Herr Bau- und Verkehrsbürgermeister, unsere Fraktion kann die geschilderte Problematik samt den skizzierten Lösungsansätzen der Baugruppeninitiative sehr gut nachvollziehen, entspricht sie doch in weiten Teilen unseren eigenen inhaltlichen Positionen.

Wir bitten die Verwaltung deshalb um Prüfung, ob und in welcher konkreten Form dem Anliegen zur Reduzierung der (Tiefgaragen-) Stellplatzverpflichtung im Baugbiet Gutleutmatten - beispielsweise im Rahmen der in Vorbereitung befindlichen

Stellplatzbeschränkungssatzung für das Stadtgebiet Freiburg und/oder der im Verfahren befindlichen Novellierung der Landesbauordnung - noch rechtzeitig Rechnung getragen werden kann.

Abzuklären wäre darüber hinaus, mit welchen flankierenden Maßnahmen ein solches Vorgehen verbunden sein müsste, um eine erfolgreiche Umsetzung gewährleisten zu können (siehe auch die von der Baugruppeninitiative vorgelegten „Überlegungen zu einem Mobilitätskonzept“ bzw. Stichworte wie eine Verankerung der Autofreiheit im Grundbuch, optimiertes Car-Sharing-Angebot, Regiokartenangebot für MieterInnen etc.).

Wir bitten darum, diese Fragen in der nächsten Sitzung des gemeinderätlichen Bauausschusses am 24.09.2014 zu beantworten sowie den aktuellen Sachstand und das weitere Vorgehen bzgl. einer künftig generellen Stellplatzreduzierung im Stadtgebiet Freiburg darzustellen.

Sollte die Verwaltung der Auffassung sein, dass es hierzu eines Tagesordnungspunkt-Antrages nach § 34 GemO bedürfte, bitten wir um umgehende Benachrichtigung.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Fraktion B'90/DIE GRÜNEN

gez. Maria Viethen
Fraktionsvorsitzende

Eckart Friebis
Stadtrat
Fraktionsgeschäftsführer

Nachricht hiervon dem für die Vermarktung zuständigen EBM, den Fraktionen und Gruppierungen im Gemeinderat, den Baugemeinschaften, der Freiburger Stadtbau sowie den Medien