

Ursula Gottschall
Selzenstraße 3
79780 Au

Au, 8. Juni 2024

Sehr geehrte Koordinatoren der "Au-bleibt-Dorf"-Initiative,
lieber Hayo, lieber Georg,

vielen Dank für Ihr/Euer Engagement in Sachen Bauentwicklung am nördlichen Ortseingang von Au.

Gerne schildere ich Ihnen/Euch einige Überlegungen im Kontext des Bebauungsplan-Projekts Sauerstatt und erläutere meine städtebauliche Einschätzung.

Entstehung von Baugebieten

Mir ist bewusst, dass die Aussicht auf eine dichte, massive Bebauung im bisherigen Gewerbegebiet erschreckend sein kann, zumal sie nicht in langer demokratischer Vorplanung einer Flächennutzungsplanänderung bzw. einem daraus entstandenen Bebauungsplan folgt, sondern gefühlt aus dem Nichts entsteht.

In den vergangenen Jahrzehnten wurden allerdings größere Bauungen wiederholt nicht durch die Ausweisung eines neuen Baugebietes von der Kommune "angestoßen", sondern entstanden in der Folge eines privaten Grundstücksverkaufs bzw. Eigentümerwechsels. Dies bringt regelmäßig eine eigene Dynamik mit sich, insbesondere wenn das Grundstück an einen professionellen bzw. kommerziellen Bauentwickler verkauft wurde, der aus dem gekauften Gelände möglichst viel Ertrag erwirtschaften möchte, wie z.B. beim Hägenacker oder der Adlerburg. Die Frage, um wieviel die Kommune wachsen will oder ob überhaupt, stellt sich dann nicht mehr, sondern allenfalls, auf welche Weise die Kommune den plötzlichen Einwohnerzuwachs und die entsprechende Mehrbelastung der Infrastruktur verkraftet. Dagegen geht es in der Folge oft darum, dem Bauentwickler sinnvolle Zügel anzulegen bzw. ungeliebte, da teure, Auflagen durchzusetzen.

Verkäufer von Immobilien

Für den privaten Verkäufer ist es leider derzeit der ökonomisch rationalste Weg, seine Immobilie Projektentwicklern anzubieten, da es aufgrund der Attraktivität von Au als stadtnaher Gemeinde mit hohem Wohnwert einen Bieterwettbewerb um lukrative Grundstücke gibt, was dem Verkäufer nicht nur den besten Preis, sondern auch eine für ihn mühelose Abwicklung verspricht.

Selbst wenn der Verkäufer seine Absicht der Gemeinde gegenüber im Vorfeld kundtäte, änderte das nichts am Marktverhältnis, da die Gemeinde - zumindest gilt dies für Au - nicht als Käufer oder Projektentwickler tätig werden will oder kann (eine Diskussion darum gab es sowohl bei den Neubauten an der Nordseite der Schönbergstraße oberhalb der Adlerburg als auch beim Flüchtlingshaus).

Projektentwickler / Investor

Der Projektentwickler ist bestrebt (und muss es aus seinem Geschäftsverständnis heraus sein), aus dem jeweiligen Grundstück das bestmögliche wirtschaftliche Ergebnis heraus zu holen. Dazu zieht er alle Register, von schönen Worten und schönen Bildern in der Präsentationsphase, über

das gezielte Bedienen sensibler Punkte in der Verhandlungsphase, bis ggfs. zum Schaffen von ungenehmigten baulichen Tatsachen und entsprechendem rechtlichen Aussitzen in der Bauphase.

All das ist der Verwaltung und den Gemeinderäten wohl bewusst. Dennoch ist es schwierig, in der konkreten Situation herauszufinden, wo die tatsächlichen Grenzen des Gegenübers sind, denn in der Verhandlungssituation agieren beide Seiten unter Ungewissheit.

Projekt Sauerstatt

Im konkreten Fall bedeutete das:

Option 1)

Das überplante Areal ist laut Bebauungsplan Gewerbegebiet mit den bekannten Festsetzungen. Die Gemeinde hätte nun auf dem Bestehenden beharren können und es dem Investor überlassen, geeignete Gewerbebetriebe für das gesamte Gelände zu finden.

Ein Problem dabei ist: Keiner von uns kann einschätzen, wie schwierig oder einfach das wäre und ob der gefundene Pflege-Investor gepaart mit Wohnbau dem Entwickler einfach den maximalen Profit verspricht oder ob er tatsächliche Schwierigkeiten hätte, die Fläche zu füllen. Je schwieriger die Suche ist, desto geringer aber die Chance, einen für die Gemeinde passenden Mix aus Gewerbebetrieben zu finden und anzusiedeln, mit allen nachteiligen Folgen.

Die Möglichkeiten sind nachvollziehbarerweise begrenzt:

- Handwerk. Für die meisten "normalen" Handwerksbetriebe wäre die benötigte Fläche preislich wahrscheinlich nicht leistbar gewesen.
- IT, Verwaltung, Finanzgewerbe ... Reine Büroflächen - die in dieser Nachbarschaft natürlich optimal wären - sind gegenwärtig, nach Corona und dem Wechsel zu zumindest teilweise Home-Office, schwer zu vermarkten.
- Versand, Spedition, Online-Handel ... Braucht Fläche, je nach Warengröße und Umsatz. Könnte von vornherein zu klein sein oder schnell werden.
- Klinikbetrieb, Beherbergungsbetrieb, ... oder eben Pflegewohnen,
- Fabrikation von Produkten aller Art, Labore, Entwicklung ... die große Überraschungstüte.

Ich habe im Vorfeld einer Sitzung die Abstandsregelungen analysiert und bin zu dem Schluss gekommen, dass die "übelsten" Verdächtigen schon damit ausscheiden würden. Auch ein kleinerer Autoverwerter mit Schrottpresse (wie als Worst-Case-Szenario gerne angeführt) wäre nicht gerade wahrscheinlich. Andererseits ist die Realität erfahrungsgemäß erfinderischer als der Hausverstand es sich ausmalen kann, und wenn man Betriebe mit "ungewollten" Eigenschaften mal angesiedelt hat, ist es schwer, mit ihnen klar zu kommen. Staufen hatte z.B. jahrelang Probleme mit Geruchsemissionen aus Kunststoffproduktion, aber auch ein hohes Verkehrsaufkommen kann problematisch sein, und sicher vieles andere mehr ...

Option 2)

Die Gemeinde akzeptiert das Angebot des Investors: Pflegewohnen plus Wohnbebauung, wobei der prozentuale Anteil der Wohnbebauung zu verhandeln ist.

Das Gelände wird gemäß dem gefundenen Schlüssel mit einem neuen Bebauungsplan überplant.

Die Option Pflegewohnen bot mehrere Vorteile für die Gemeinde:

- Gewerbe, das nicht nach Werkstatt oder Produktion aussieht, aber Gewerbesteuer verspricht (wobei diese mehr vom angestrebten Catering-Anteil als von der Stationären Pflege selbst kommen dürfte),
- die Aussicht auf Pflegeplätze und vor allem Mobile Pflege für Au und umliegende Gemeinden,

- möglicherweise (wenngleich nicht sicher) die Ansiedlung von Arzt/Ärzten, Apotheke u.ä., die den Auern auch im Alltag zugute kommen,
- eine Bebauung bzw. Nutzung, die die wichtigen Gewerbesteuerzahler im Norden und Süden des Areals nicht stört oder gar vergrault.

Der Prozentsatz der Wohnbebauung wurde intensiv verhandelt, das Verhandlungsziel des Gemeinderats lag erheblich unter 40%. Dabei bestand für die Gemeinde die "Drohkulisse", dass das Pflegeunternehmen abspringt, wenn die restliche Fläche nicht so gefüllt werden kann, dass es für den Investor ökonomisch darstellbar ist (wobei wohl keiner im Gemeinderat weiß, wo wirklich der Schmerzpunkt läge).

Der gefundene Kompromiss kam zustande, nachdem Südvers Interesse zeigte, selbst in Mitarbeiter-Wohnungen zu investieren.

Städtebauliche Bewertung

Dichte der Bebauung

Im bestehenden Bebauungsplan gelten:

- die Grundflächenzahl GRZ: 0,8,
- die Geschossflächenzahl GFZ: 1,6,
- die maximale Anzahl der Vollgeschosse: 2.

Laut den Zahlen der Planpräsentation betragen:

- die Grundstücksfläche: 8.044,69 m²,
- die bebaute Fläche: 2.878,49 m².

Damit liegen

- die GRZ bei ca. 0,358,
- die GFZ grob geschätzt etwas unter 1,6,
- die durchschnittliche (nach den nicht geänderten Plänen geschätzte) Geschosshöhe: 4,48 (abzügl. zurückgesetzte Flächen in den Attikageschossen).

Die ungefähr gleiche GFZ verteilt sich also auf eine wesentlich geringere Grundfläche bei mehr Vollgeschossen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan, was der Nutzung als Wohnbebauung besser entspricht, während in Gewerbegebieten ja auch flächenintensive, aber eher 1-geschossige, wenngleich hohe Hallen vorkommen können.

Höhe der Bebauung

Der Investor löst sich von der vorgeschriebenen Geschosshöhe. Stattdessen nimmt er die Firsthöhe der benachbarten Gewerbebebauung als Referenzhöhe und "füllt" die GFZ bei einer für Wohnbebauung sinnvollen GRZ von 0,4 auf die bisher erlaubten 1,6 auf.

Die Höhe und damit Geschosshöhe der Wohngebäude wirkt sich also direkt auf die Anzahl der baubaren Wohneinheiten und damit den Profit des Investors aus, da die Grundfläche als variable Größe ausfällt, wenn man die Grundfläche des Gewerbetils und ihren prozentualen Anteil an der gesamten Grundfläche als fix unterstellt.

Es dürfte also höchstens zu einem geringen Maß möglich sein, die Geschosshöhe der Wohngebäude herunter zu verhandeln, ohne den gesamten Deal zu gefährden. Der Investor hat zwar in der April-Sitzung zugestimmt, die Geschosshöhe der südlichen Punkthäuser zu reduzieren und im Gegenzug die der nördlichen zu erhöhen, aber schon der Wunsch in der Mai-Sitzung, noch etwas mehr herunter zu gehen, brachte den Architekten in Vertretung des Investors an den Rand der Schnappatmung.

Insofern halte ich II+A oder auch nur III+A im gesamten Areal für absolut illusorisch.

Übrigens haben Bebauungspläne Eigentum schützende Bindungswirkung, die sich auch indirekt auf spätere Änderungen erstreckt. Im engeren Sinne gilt dies zwar nur für eine bestimmte Frist, die beim Bebauungsplan Sauerstatt wahrscheinlich längst abgelaufen ist. Ich könnte mir aber vorstellen, dass die GFZ 1,6 einen rechtlichen Anhaltspunkt für den ökonomischen Wert darstellt, der nur begrenzt unterschritten werden kann. Ob und inwieweit dies zutrifft, müsste allerdings ein Verwaltungsjurist beantworten.

Städtebauliche Aspekte von Höhenentwicklung und Geschosshöhen

Von außen wird das Quartier vor allem von der Dorfstraße aus wahrgenommen. Natürlich sind der Pflanzengürtel und die umrahmenden Blöcke Baukörper, die trotz Rücksprungs dominant in Erscheinung treten werden. Dies gilt umso mehr, als die Auer sich an Wiese, Bäume und Mehrfamilienhaus gewöhnt haben und die freie Fläche gedanklich eher als Zäsur denn als bebaubare Fläche einordnen.

Da die Firstlinie sich aber auf etwa der Höhe der gewerblichen Nachbarbebauung bewegt, halte ich die Höhe für absolut vertretbar. Dass die neue Bebauung dabei III+A Geschosse hat, während es bei Südvers nur II+D sind, ist offenbar der Tatsache geschuldet, dass Südvers höhere Geschosshöhen hat, was aber für die städtebauliche Einbindung nicht relevant ist.

Der Unterschied zu den Gipsi-Häusern ist in der Tat groß, aber die beiden Seiten der Dorfstraße werden m.E. als verschiedenen Gesamtheiten zugehörig wahrgenommen, allein schon wegen der Trennwirkung der viel befahrenen Straße.

Die höheren Punkthäuser im hinteren Bereich sollen sich optisch an den Hang "lehnen" und zumindest von der Straßenansicht wegen des schrägen Sichtwinkels nicht zu sehen sein. Dies kann natürlich nur dann gelingen, wenn die Gebäude - wie im Ausgangsentwurf - nur moderat höher sind als die Blöcke an der Straße. Unterstellt, dass der Investor aus ökonomischen Gründen ein gewisses Volumen "unterbringen" will oder muss, finde ich das eine durchaus elegante Lösung.

In diesem Zusammenhang sei gesagt, dass ich kein Freund der Absenkung der südlichen und Erhöhung der nördlichen Punkthäuser bin, da ich glaube, dass dies ein architektonisches Ungleichgewicht ins Ensemble bringt, welches von innen wie von außen disharmonisch wirkt und somit von allen Blickwinkeln nachteiliger für den Eindruck des Quartiers ist als eine gleichmäßig moderate Erhöhung.

Urbanität der Bebauung

Aufgrund der Bebauungsdichte und Mehrgeschossigkeit hat das geplante Quartier ganz klar einen wesentlich urbaneren Charakter als die Auer Ortsmitte oder gar die aufgelockerte Bebauung an den Hängen. Allerdings ist gerade das nördliche Ortsende, also in Richtung Stadt, der beste, wenn nicht der momentan einzige Ort, wo ein kleines, abgeschlossenes, eher städtisch geprägtes Quartier hin passt. Ganz zu schweigen davon, dass Gewerbebebauung, zumindest wenn es sich nicht um reine Bürobauten, sondern um Hallen o.ä. handelt, noch viel weniger dörflichen Charakter haben könnte. Die quasi interne, urban anmutende Schließung der Baulücke im bisherigen Gewerbe-Areal heißt auch nicht, dass eine deutlich wahrnehmbare Grünzäsur zwischen Au und Merzhausen nicht mehr wichtig wäre.

An der Dichte, Höhe und Massivität der Bebauung ist, wie oben ausgeführt, nicht viel zu ändern. Blieben also u.U. Dachformen und/oder vielfältigere und kleinteiligere Details, um den Eindruck von "quadratisch-praktisch-gut" zu brechen.

Allerdings glaube ich nicht, dass Sattel- oder Walmdächer per se eine Gebäudegruppe dörflicher machen. Viele städtische Gebäude haben Satteldächer, oft mit Gauben, und wirken, aufgrund anderer Merkmale, u.a. Volumen, Höhe und Einordnung, sehr städtisch. Bisweilen kann ein Giebel den Eindruck von Wuchtigkeit sogar verstärken (s. die Giebelfassade des Gebäudes an Stelle des alten "Löwen").

Die zurückgesetzten und abweichend gestalteten Attikageschosse des Planentwurfs zitieren m.E. geschickt und modern die abgewalmten Dächer von Südvers und Hecht und mildern gleichzeitig den Eindruck der Höhe von unten. Vielleicht könnte man in Ihrem/Eurem Sinne anregen, diese Wirkung noch etwas zu verstärken, indem man die oberste Wand zur Dachfläche macht und etwas schräg stellt? Vielleicht gibt es auch noch weitere Ideen.

Einer vielfältigeren Durchgestaltung der Fassaden steht der vorliegende erste Entwurf ebenfalls nicht im Wege, der Wunsch müsste allerdings explizit ausgesprochen werden. Mir gefällt die grundsätzliche Gestaltung gut, es gibt auch einige pfiffige Ideen wie die Verkleidung der außen liegenden Treppen, insofern kann ich mir vorstellen, dass den Architekten in der Ausführungsphase noch einiges mehr einfällt. Mehr Detail und Varianz ist allerdings immer auch teurer.

Präzedenzfall für weitere Baugebiete

Im Fall des Blumenfeldes gibt es noch keinen Bebauungsplan. Die Gemeinde würde also von Grund auf neu anfangen und hätte wohl auch im Gegensatz zum Fall Sauerstatt das Heft des Handelns in der Hand. Insofern schätze ich die Gefahr eines Präzedenzfalles als gering ein.

Bezahlbarer Wohnraum

Attika-Wohnungen oder nicht, kommerzieller Wohnungsbau wird bei den derzeitigen Marktparametern in einer teuren Stadt wie Freiburg keinen für kleine Budgets "bezahlbaren" Wohnraum schaffen. Günstiger Wohnraum kann realistisch nur durch genossenschaftliche / gemeinschaftliche Initiativen oder sozialen Wohnungsbau entstehen und zusätzlich vielleicht – als Pilotprojekt - durch experimentelle Niedrigstandard-Bauweise.

Ich hoffe, ich konnte etwas zur Klärung der Hintergründe und weiteren Diskussion beitragen.

Mit freundlichen Grüßen

Ursula Gottschall