

Initiative Blotenberg Werther

Kapitel VI. Finanzielle Aspekte

Eine zügige Vermarktung der Baugrundstücke des Bebauungsplans Blotenberg ist aus zahlreichen Gründen unwahrscheinlich, so dass die Stadt mit ihm ein hohes finanzielles Risiko eingehen würde.

Begründung

(1) Im Haushalt 2013 der Stadt Werther sind 3,5 Millionen Euro für den Erwerb der Fläche des Baugebiet Blotenberg eingeplant. Auch wenn bei der Erörterung am 20.02.2013 dazu keine Angaben gemacht wurden, ist davon auszugehen, dass für die Erschließung der Baugrundstücke noch ein weiterer, ähnlich hoher Betrag aufgewendet werden muss. Da die Stadt mit dem Vorhaben keine Gewinne machen darf, ist ein vollständiger Rückfluss dieser Investitionen in die Stadtkasse nur möglich, wenn auch der letzte Bauplatz einen Käufer gefunden hat.

(2) Schon bei den Werkstattgesprächen im Jahr 2006 wurde jedoch von dem Büro Beck/von Beeren warnend festgestellt: „Eine gute Vermarktbarkeit als Wohnbaufläche scheint bei mäßiger Nachfrage auf Grund der beschriebenen Defizite fraglich.“ In den seitdem verflossenen sieben Jahren hat sich die Lage auf dem Immobilienmarkt weiter entspannt. Das Angebot übersteigt zunehmend die Nachfrage. Der Wohnungsmarktbericht OWL aus dem Jahr 2011 weist darauf hin, dass sich in den kommenden Jahren „die Gruppe der 25- bis unter 45jährigen, die in erster Linie als Nachfrager von Wohneigentum am Markt auftritt, ... in ihrer Zahl deutlich reduzieren“ wird. „Ein Rückgang in der Altersgruppe der „klassischen Häuslebauer“ wird zu einer nachlassenden Nachfrage nach Neubau und Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern oder selbstgenutzten Eigentumswohnungen führen.“ (Siehe dazu auch Kap. II.)

(3) Bauwillige sind daher nicht mehr gezwungen, sich auf Kompromisse einzulassen, um überhaupt ein Grundstück erwerben zu können. Zunehmend haben sie die Wahl zwischen verschiedenen Angeboten. Sie werden daher in Zukunft sorgfältiger zwischen den Vor- und Nachteilen eines Wohngebiets und eines Wohnungsstandortes abwägen. Das ist für die Gemeinden, die ein neues Bebauungsgebiet ausweisen, eine völlig neue Situation. Konnten sie früher davon ausgehen, dass dieses Baugebiet im Handumdrehen „volllaufen“ würde, so müssen sie sich zukünftig fragen, ob ihr Angebot mit denen der Nachbargemeinden überhaupt konkurrieren kann. Dadurch bekommen die Mängel eines bestimmten Baugebiets einen Stellenwert, der bisher nicht ins Gewicht fiel und daher ignoriert werden konnte.

(4) Die Mängel des Baugebiets Blotenberg sind in der öffentlich ausgetragenen Diskussion der letzten Wochen ausführlich zur Sprache gekommen, so dass wir uns hier auf eine kurze Zusammenfassung beschränken können.

Initiative Blotenberg Werther

(4.1) Auf der unterhalb des Blotenbergs verlaufenden Straße verkehren täglich 14.570 Fahrzeuge (um 20 % erhöhte Messung von 2010). Nach Fertigstellung der A 33 wird diese Zahl noch deutlich ansteigen und wohl die 20.000 überschreiten. Dieser Straßenverkehr belegt einen erheblichen Teil des Baugebiets mit akustischen Immissionen. Das von der Stadt in Auftrag gegebene Schallgutachten geht zwar davon aus, dass die Immissionen „nur belästigenden und keinen gefährdenden Charakter aufweisen“, so dass „gesundes Wohnen gewährleistet“ sei. Die beruhigenden Worte werden potentielle Bauherren jedoch nicht davon abhalten, diese „Belästigung“ bei ihrer Entscheidung mit in die Waagschale zu werfen.

(4.2) Ein weiterer Mangel sind die Geruchsimmissionen, die von der Schweinehaltung auf dem südwestlich gelegenen Hof ausgehen. Auch wenn das Geruchsgutachten davon ausgeht, dass „der idealtypische Immissionswert ... eingehalten“ wird, so dürfte dies empfindliche Nasen nicht daran hindern, in der zeitweise (je nach Windrichtung) auftretenden Geruchsbelastung eine Beeinträchtigung der Wohnqualität zu sehen.

(4.3) Der entlang der Bielefelder Straße geplante 10,5 Meter hohe Bürokomplex mag die Belästigungen, die von dem Verkehr ausgehen, in Grenzen halten, auch wenn er merkwürdigerweise bei der Erörterung am 20.02.2013 als dafür nicht erforderlich bezeichnet wurde. Da der zu bebauende Hang aber selbst nur 20 Meter ansteigt, wird er den Bewohnern in der unteren Hälfte des Baugebiets die freie Sicht auf die Stadt und das sie umgebende Hügelland verwehren und ihnen das Gefühl vermitteln, in einer Häuserschlucht zu leben.

(4.4) Die höher liegenden Häuser werden zwar über den Bürokomplex hinwegsehen können. Dafür aber liegen sie im Schlagschatten des Waldes, der bereits im Oktober selbst zur Mittagszeit dem Gelände das Sonnenlicht verwehrt.

(4.5) Wer es zu schätzen weiß, am Vormittag auf seine Terrasse zu treten, um sich von den ersten Sonnenstrahlen wärmen zu lassen, der wird davor zurückschrecken, an einem Nordhang zu bauen. Erst zu vorgerückter Stunde findet dort die Sonne ihren Weg über den vorgelagerten bewaldeten Bergrücken.

(4.6) Diese Nordhanglage wird zu einer Erhöhung der Baukosten führen, weil nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) die eingeschränkten Möglichkeiten der Nutzung von Sonnenenergie u.a. durch erhöhte Wärmedämmung ausgeglichen werden müssen. Die Anforderungen der EnEV an den Primärenergiebedarf von Neubauten werden 2014 und 2016 um jeweils 12,5 % verschärft.

(4.7) Bauliche Mehrkosten werden auch durch die Hanglage generiert, die einen zusätzlichen Aufwand für Erdbewegung, Entwässerung und Stützmauern erforderlich macht. Für den Fall, dass eine

¹ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 43 „Blotenberg“ der Stadt Werther, S. 12.

Initiative Blotenberg Werther

Unterkellerung gewünscht wird, muss hier ferner mit drückendem Wasser gerechnet werden, was ebenfalls baupreistreibend ist.

(5) Angesichts dieser Mängel des Baugebiets ist es zumindest unrealistisch, dass die Bauflächen bei einem Preis von 158 Euro/qm ihre Käufer finden werden. Dieser Preis wird in den Nachbargemeinden (mit Ausnahme von Bielefeld) in Baugebieten, die weniger Mängel ausweisen, deutlich unterschritten. Das Risiko ist daher erheblich, dass die Stadt entweder für einen Teil der Bauflächen keine Käufer finden wird oder sie weit unten dem angegebenen Preis veräußern muss. Beides hätte erhebliche negative Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt.