

Landeshauptstadt Stuttgart
Der Oberbürgermeister
GZ: OB 6116 - 18

Stuttgart, 28.01.2013

Beantwortung und Stellungnahme zu Anfrage und Antrag

Stadträtinnen/Stadträte – Fraktionen Freie Wähler-Gemeinderatsfraktion
Datum 22.11.2012
Betreff "Bauskandal Zazenhausen"

Anlagen

Text der Anfragen/ der Anträge

Vorbemerkung:

Bei den vom Bauskandal im Baugebiet Hohlgrabenäcker betroffenen Eigentümern handelt es sich nicht um eine Baugemeinschaft im Sinne der Drucksache 398/2012. Es ist auch im baurechtlichen Sinne keine „Bauherrengemeinschaft“, wie es in dem, dem Antrag beigefügten Leserbrief genannt wird. Bauherr ist, wer bei der Baurechtsbehörde einen Bauantrag oder ein Kenntnissgabeverfahren einreicht oder bei einem solchen Bauvorhaben die Bauherrschaft schriftlich übernimmt. Bei den Bauvorhaben im Bittenfelderweg und im Rosenapfelweg wurden die ursprünglichen Kenntnissgabeverfahren von der Firma PP Bauconsulting GmbH eingereicht. Damit war gegenüber der Baurechtsbehörde PP Bauconsulting GmbH Bauherr und Ansprechpartner für die bei den Baumaßnahmen festgestellten Abweichungen. Auch bei den jetzt neu eingereichten Kenntnissgabeverfahren treten die Eigentümer nicht als Baugemeinschaft im Sinne der Drucksache 398/2012 oder Bauherrengemeinschaft auf, sondern als einzelne Bauherren für ihre jeweiligen Bauvorhaben.

1.

Wie ist die Verantwortung für den Erwerb des Grundstücks, den Bau und die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften organisiert/bzw. geregelt?

Die Verantwortung bei einem Erwerb liegt beim Käufer, hinsichtlich Mängeln der veräußerten Sache beim Verkäufer.

Der Entwurfsverfasser ist dafür verantwortlich, dass sein Entwurf den öffentlich rechtlichen Vorschriften entspricht. Der Bauleiter ist insbesondere dafür verantwortlich, dass die Bauausführung den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den eingereichten Bauvorlagen des Entwurfsverfassers entspricht.

2. - 4.

In den zahlreichen Leserbriefen zum oben genannten Artikel geht es um Ausnahmen, die angeblich bei großen Bauvorhaben gemacht werden.

Wir beantragen einen Bericht, in dem über Ausnahmen berichtet wird, vor allem welche Gründe für die Ausnahmeregelung ausschlaggebend waren.

Wo hat die Stadt in der Vergangenheit Ausnahmen gewährt?

Ausnahmen und Befreiungen wurden im Gebiet Hohlgrabenäcker äußerst restriktiv behandelt. Es gab bisher lediglich zwei Tatbestände, die regelmäßig über eine Ausnahme zugelassen wurden. Dies waren Terrassen außerhalb der Baugrenze und Stellplätze in der Garagenzufahrt innerhalb des Pflanzgebots.

5.

Wie viele Baustopps wurden verhängt, weil das geltende Baurecht nicht eingehalten wurde?

Baueinstellungen können aus den unterschiedlichsten Gründen verfügt werden. Dabei kann es um eine nicht genehmigte Baumaßnahme handelt, um eine abweichende Bauausführung oder auch um einen noch nicht geführten Standsicherheitsnachweis. Konkrete Zahlen hierzu sind nicht bekannt.

6.

Das Baurechtsamt möge darstellen, wie groß und bei welchen Tatbeständen es einen Ermessensspielraum geben kann.

Der Ermessensspielraum ist stets einzelfallbezogen, das Ermessen muss pflichtgemäß ausgeübt werden. Der Gleichbehandlungsgrundsatz darf dabei nicht außer Acht gelassen werden. Bei einer Baueinstellung wird dabei insbesondere in die Abwägung eingestellt, ob die Baumaßnahme genehmigungsfähig ist und ob Sicherheitsbelange wie beispielsweise Standsicherheit und Brandschutz betroffen sind.

7.

Wir beantragen, die Drucksache 383/2012, in der die Bewerbungsunterlagen für Baugemeinschaften aufgezählt werden, um einen Punkt zu ergänzen, in dem explizit auf die Verantwortung der Bauherren hingewiesen wird.

In den Ausschreibungsunterlagen zur Interessenbekundung bzw. Bewerbung um die Vergabe von städtischen Grundstücke an Baugemeinschaften gemäß Grundsatzbeschluss „Bürger bauen mit - Baugemeinschaften in Stuttgart“ (GRDRs 383/2012) ist ein Hinweis auf die Verantwortung des Bauherren nicht erforderlich, da diese allgemein rechtsgültig ist und darüber hinaus in allen Vertragswerken (Architektenvertrag, Grundstückskaufvertrag) geregelt wird: „Der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines genehmigungspflichtigen oder kenntnisgabepflichtigen Bauvorhabens einen geeigneten Entwurfsverfasser, geeignete Unternehmer (..) zu bestellen.“ (§ 42 (1) LBO BW)

Baugemeinschaften im Sinne der GRDRs 383/2012 konstituieren sich in einer geeigneten Rechtsform, i.d.R. als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), die u.a. auch die Bauherrnaufgaben übernimmt. Die GbR bestellt neben den o.g. fachkundigen Unternehmern (Entwurfsverfasser) i.d.R. zusätzlich einen Projektentwickler (Rechts- und Verfahrensfragen).

Fritz Kuhn

Verteiler
<Verteiler>