

BAMBERG-LAND

Staffelbach wird wie Salzburg

BAUEN Der österreichische Investor Erich Grausgruber überträgt ein Projekt aus seiner Heimat nach Oberfranken – 30 Eck-Reihenhäuser sollen im Oberhaider Gemeindeteil für „Jungfamilien“ entstehen.

VON UNSEREM REDAKTIONSMITGLIED
ANETTE SCHREIBER

Oberhaide – 1,2 Hektar im Baugelände „Kirchacker“ in Staffelbach lagen seit der Ausweisung des Gebietes 1980 im Dornröschenschlaf. Dann verstarb der Besitzer, und das Areal kam auf den Markt. Der österreichische Investor Erich Grausgruber erwarb die Fläche im vergangenen Jahr und hat hier Großes vor: Aus bisher geplanten 13 Bauparzellen möchte er nun 15 machen und auf diesen jeweils zwei Eck-Reihenhäuser errichten. Zuerst soll ein Muster-Eck-Reihenhäuser entstehen.

Auf Staffelbach kam der Österreicher, da seine Frau aus Eltmann stammt und er damit mit den örtlichen Gegebenheiten vertraut ist, wie der FT auf Nachfrage erfahren hat.

„Jungfamilien“ die Zielgruppe

Grausgruber war vor kurzem im Oberhaider Gemeinderat zu Gast, um sein Vorhaben zu erläutern. Vergleichbare Häuser habe er bereits in der Salzburger Region realisiert, in insgesamt drei Projekten waren es 21 Wohneinheiten. Zielgruppe sind vor allem die von ihm so bezeichneten Jungfamilien, also Leute um die 30 mit einem oder zwei Kindern.

Diese wollen kompakt leben und sind an Häusern mit Wohnflächen zwischen etwa 105 und 130 Quadratmetern interessiert. Sie wollen mit ihren Häusern und Grundstücken, so Grausgruber, „möglichst wenig Arbeit und sich nicht um einen großen Garten kümmern müssen“. Zu Preisen äußert sich der Investor nur vorsichtig, da österreichisches und deutsches Baurecht unterschiedlich sind und diese eben auch von den Erschließungskosten mit abhängen. In Österreich wurden die Objekte mit knapp 130 Quadratmetern (inklusive Grundstück) für knapp unter 400 000 Euro verkauft.

Wie Erster Bürgermeister Carsten Joneitis (SPD) zu Grausgrubers Projekt anmerkte, hatte sich die Gemeinde im Vorfeld der dafür nötigen Bebauungsplan-Anpassung an das Landratsamt gewandt. Dieses

begrüßte das Vorhaben, da es eine Nachverdichtung im Ort bedeute. Es betrachte die Planung als positiv für die Entwicklung des Ortes, gab der Bürgermeister wieder.

Bauland in der Gemeinde ist begehrt, wie die Nachfrage nach dem zuletzt erschlossenen Neubaugebiet „Mahlrain-Nord“ gezeigt hat.

Niedrigenergiehäuser

Wie Investor Erich Grausgruber dem Gremium erklärte, sollte eigentlich der Planer, ein Baumeister und Architekt, das Projekt vorstellen, er war jedoch eingeschneit. Etwas Ähnliches wie bei Salzburg solle nun jedenfalls auch in Staffelbach entstehen. Niedrigenergiehäuser mit monatlichen Kosten um die 50 Euro. Seine Tochter wohne selbst in so einem.

Grausgruber will nun zunächst und möglichst noch heuer ein Musterhaus hinstellen und vorfinanzieren, ebenso die Erschließung. „Die Gemeinde werden keine Kosten treffen“, versicherte der Österreicher. Man werde etwa ein halbes Jahr warten, ob diese Hausart nachgefragt werde, falls nicht, einfach die Bauplätze einzeln und unbebaut verkaufen.

Joneitis merkte Richtung Gremium an, es gehe erst einmal



In diesem Bereich will der österreichische Investor sein Bau-Projekt umsetzen.

Foto: Ronald Rinkler

„Die Gemeinde werden keine Kosten treffen.“

ERICH GRAUSGRUBER
Investor

um einen Entwurf und die Grundsatzentscheidung, ob man so etwas haben wolle. Dem Investor wiederum gab er zu verstehen, dass Wohnbaufläche dringend benötigt werde, es

Nachfrage gebe, man aber auch Details in einem städtebaulichen Vertrag zu klären habe und die Erschließung nach DIN-Vorschriften erfolgen müsse.

Aus den Reihen des Gremiums wurde die Nachfrage nach Wohnraum bestätigt und, dass heute wohl keine großen Gärten mehr gefragt seien. Nachfragen betrafen die Käuferklientel.

Grausgruber zeigt sich überzeugt, dass wohl nicht alle Immobilien von denen erworben werden, die selbst drin wohnen, sondern eine Kapitalanlage suchen. Gleichwohl zeichnete sich der Tenor ab, dass vorzugsweise

Einheimischen Wohnraum geboten werden solle. Darauf der Investor – die Gemeinde werde Interessenten wohl an ihn verweisen. Die Frage, wie verkauft werden soll, beantwortete er: „Verkauft wird nach Reihen.“ Alles andere sei erschließungstechnisch wenig sinnvoll. Das Projekt gehört gemeinsam umgesetzt – Investor, Gemeinde, Bürger – war man sich einig. Froh ist die Gemeinde, dass jemand zu 100 Prozent das Risiko trägt. Der Gemeinderat stellte sich einstimmig hinter das Vorhaben. Jetzt geht es um einen städtebaulichen Vertrag.

KOMMENTAR von Anette Schreiber

„Bau-Labor“ Staffelbach

Der Trend zu den eigenen vier Wänden hält an. Das noch anhaltende niedrige Zinsniveau beflügelt ihn weiter. Schenkt man dem österreichischen Investor Glauben, gibt es beim Hausbautrend den Untertrend zu überschaubaren Häusern mit überschaubarem Grund. In der Stadt, wo Wohnraum schon immer knapper und teurer als auf dem flachen Land war, verständlich. Aber sind auch künftig Eigenheime mit minimalem Grund drum herum die Zukunft auf dem Land? War es bisher

nicht immer so, dass gerade junge Familien sich fürs Land entschieden, weil sie hier mehr Platz, also mehr Grundstück für den Nachwuchs hatten und man Beete und Bäume im eigenen Garten haben konnte? Der Blick nach Staffelbach lohnt, weil man hier einen möglichen Trendsetter beobachten könnte. Ein „Bau-Labor“ sozusagen mit Gegenentwurf zu Versiegelung und Flächenfraß. Das kommende Jahr wird hier wohl Erkenntnisse bringen.



a.schreiber@infrafranken.de

Entwurf des Investors



Quelle/Graphic: Baubüro Gehrböck

Bebauungsplan: Die Gemeinde ist immer Herr des Verfahrens

Landkreis Bamberg – Wie sieht das Landratsamt als Genehmigungsbehörde das Oberhaider Vorhaben?

Die Ortsplanung ist gemäß Grundgesetz und bayerischer Verfassung Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinden. Im Rahmen dieser Planungshoheit entscheidet einzig und allein die jeweilige Gemeinde, ob und in welchem Ausmaß eine Nachverdichtung mittels Bebauungsplan stattfindet. Sollte, wie im Falle von Staffelbach, bereits ein Bebauungsplan für die geplanten Flächen vorliegen, kann die Gemeinde im Rahmen eines entsprechenden Bebauungsplanänderungsverfahrens diesbezüglich entsprechende Festsetzungen treffen.

Zu dem geplanten Vorhaben in Staffelbach liegen dem Landratsamt Bamberg keine genauen Planungen vor, das heißt, es wurde bei der Besprechung mit der Gemeinde nur die grundsätzliche Möglichkeit einer Bebauungsplanänderung für die momentan brach liegenden Flächen besprochen.

Keine Details bekannt
Über Festsetzungen hinsichtlich der Grundstücksgrößen, der Anzahl der eventuell zulässigen Wohneinheiten, der Geschoss-

und Grundflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse und der Abstandsflächen, die letztendlich das Ausmaß der jeweiligen Nachverdichtung bestimmen, wurde mit der Gemeinde Oberhaide nicht gesprochen. Dies fällt aber auch in die Entscheidungsbefugnis der Gemeinde.

Unabhängig davon begrüßt das Landratsamt Bamberg immer eine Bebauung brach liegender innerörtlicher Flächen und eine sinn- und maßvolle Nachverdichtung derartiger Flächen – Stichwort: Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Von daher ist es stets auch das Bestreben des Landratsamts

tes, dass unbebaute Grundstücke innerorts oder sogar größere freie Flächen im Innenbereich einer Bebauung zugeführt werden. Da die Planungshoheit bei der Gemeinde liegt, ist die jeweilige Gemeinde Ansprechpartner interessierter Investoren. Dem Landratsamt Bamberg sind die Namen bzw. die Herkunft der jeweiligen Investoren bei einem Bebauungsplanverfahren nicht bekannt. Eine Aussage, ob es im Landkreis ähnliche Projekte ausländischer Investoren gibt, ist daher nicht möglich.

Der Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens ist im Bau-

gesetzbuch geregelt. Nachdem immer die Gemeinde das jeweilige Bebauungsplanverfahren durchführt – die Gemeinde ist Herr des Verfahrens – spielt es für dieses Verfahren keine Rolle, wer letztendlich die spätere Bebauung durchführt.

Herkunft unbedeutend

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Herkunft des jeweiligen Bauherren damit uninteressant. Inwieweit es eventuell für eine Gemeinde schwieriger wird, beispielsweise vertragliche Angelegenheiten mit ausländischen Investoren abzuschließen, kann nicht beurteilt werden. red