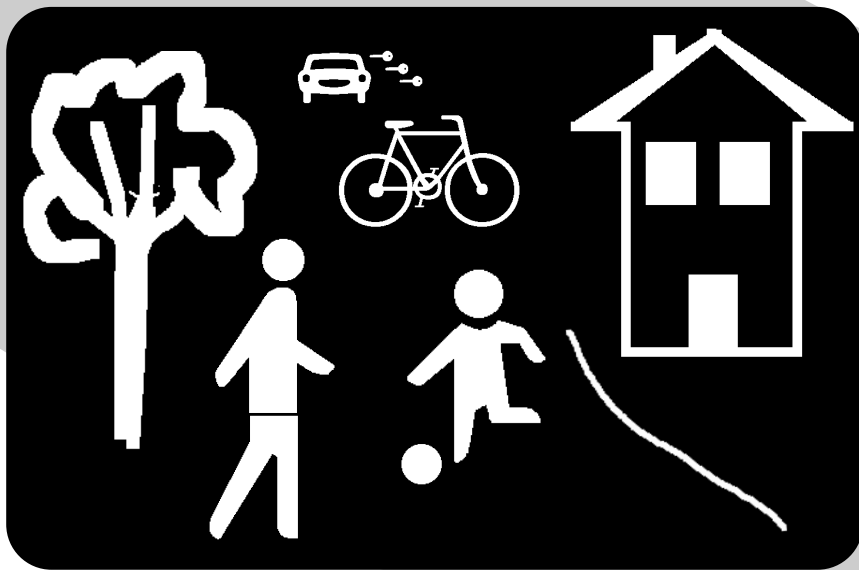


Vauban *spezial*



Wohnen ohne eigenes Auto

- überarbeitete Version September 2002 -

*Liebe Bewohnerinnen und
Bewohner von Vauban*

Diese Ausgabe

Vaubanspezial
*informiert sie rund um
das autofreie Wohnen:
Welche Voraussetzungen
müssen erfüllt sein?
Wie hoch sind die an-
fallenden Kosten?
Welche Mobilitäts-
angebote bestehen?
Und vieles mehr.*

*Für weitere Fragen steht
Ihnen das Team vom
Forum Vauban gerne zur
Verfügung.*



Forum Vauban e.V.
Merzhauser Str. 170/37,
79100 Freiburg
Tel.: 0761 / 40 73 44
Fax: 0761 / 40 73 95

Die Idee

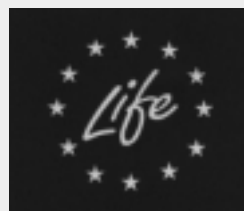
Am Anfang des ganzen stand eine ziemlich einleuchtende Idee. Wir leben in einer Gesellschaft, die das Transportmittel „eigenes Auto“ an vielen Stellen begünstigt: Finanziell, städtebaulich, sozial. So wird die Kraftfahrzeugmenge scheinbar unaufhaltsam größer, obwohl die negativen Auswirkungen von dieser Entwicklung - Lärm, Flächenverbrauch, Klimaschädigung und Zerstörung des urbanen Lebens, um nur wenige aufzuzählen - nicht nur allgemein bekannt sind, sondern auch von den meisten Menschen täglich am eigenen Leib erfahren werden.

Warum deshalb nicht ein neues Wohngebiet so gestalten, daß möglichst viele der Autoprivilegien abgeschafft werden? Zum Beispiel keine Stellplatzpflicht für diejenigen Bewohnerinnen und Bewohner, die kein Auto und daher keinen Bedarf an Stellplätzen haben. Keine städtebauliche Erschließung, bei der das Auto direkt neben dem Kleiderständer geparkt werden kann. Statt dessen komfortable und preiswerte Mobilitätsangebote, die von Car Sharing bis zum Straßenbahntaktverkehr reichen.

Die Umsetzung

Die Umsetzung einer einfachen Idee ist jedoch eine Sache für sich. Fast drei Jahre lang hat das Forum Vauban sich darum bemüht, diese Idee zu verwirklichen - manchmal unterstützt, manchmal aber auch behindert von städtischen Vertretern und den politischen Entscheidungsträgern. In vielen Punkten mußten die Bürgerbeteiligung weit hinter das zurückgehen, was wir eigentlich als sinnvoll und richtig gewesen wäre. Anfang 1998 wurde ein Kompromiß erreicht, der auf den folgenden Seiten vorgestellt werden soll und den wir nach wie vor mit gutem Gewissen empfehlen können.

Machen Sie mit beim autofreien Wohnen in Vauban!



Das Projekt
„Realisierung des
Modellstadtteils Vauban“
wird gefördert durch
das LIFE-Programm der
Europäischen Kommission.

Impressum:

Herausgeber: Forum Vauban e.V.;
Texte: Claudia Nobis, Christian Epp;
Satz und Gestaltung: Carsten Sperling;
1. Auflage Februar 1998, überarbeitet September 2002

Ausgangsbedingung: Die Ausnahme von der generellen Stellplatzpflicht

Wer ein Haus baut, ist nach der Landesbauordnung (LBO) dazu verpflichtet, einen Stellplatz pro Wohnung zu errichten. Diese Vorschrift entlastet Kommunen davon, den Bedarf an Parkplätzen auf eigene Kosten im öffentlichen Raum zu decken.

Die nun geänderte Fassung der LBO Baden-Württemberg sieht jedoch eine Ausnahme von der Regel vor. Die Kommune muß die Pflicht, einen Stellplatz zu errichten, aussetzen, wenn die folgenden zwei Bedingungen erfüllt sind:

- Der Bauherr kann nachweisen, daß er keinen Stellplatz braucht.
- Der Bauherr weist außerdem eine Fläche vor, auf der ein Stellplatz gebaut werden kann für den Fall, daß später doch ein PKW angeschafft wird.

Das Verkehrskonzept für Vauban

Konkret sieht das Verkehrskonzept für Vauban - neben konventionellem Wohnen - sogenanntes stellplatzfreies und autofreies Wohnen vor.

Stellplatzfreies Wohnen wird in allen von der Vauban-Allee abgehenden Wohnstraßen umgesetzt. Dort darf der Stellplatz nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht auf dem eigenen Grundstück errichtet werden. Der vorgeschriebene Parkplatz muß stattdessen in einer Sammelgarage am Rand des Wohngebietes nachgewiesen werden.

Autofreies Wohnen ist im gesamten Neubaugebiet möglich: Wenn sich die Bauherren verpflichten, ohne eigenes Auto zu leben, so wird ihnen die Pflicht der Stellplatzerrichtung gestundet. In den Wohnstraßen mit Stellplatz am Haus (z.B. Baufeld D des 1. Bauabschnitts) wird die erforderliche Vorhaltefläche auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen. Im stellplatzfreien Gebiet (von der Vaubanallee abgehende Wohn"henkel") liegt sie außerhalb der Wohnbebauung.

Wie erhalte ich die Aussetzung von der Pflicht, einen Stellplatz zu errichten?

Wer sich für autofreies Wohnen entscheidet, unterschreibt zusätzlich zum Grundstückskaufvertrag die Autofrei-Erklärung und den Vertrag mit dem Verein für autofreies Wohnen (s.u.). Mit der Autofrei-Erklärung wird nachgewiesen, daß kein Stellplatzbedarf besteht. Über den Vertrag mit dem Verein kann der notwendige Nachweis einer Vorhaltefläche erbracht werden. Leistet der Bauherr diese beiden Unterschriften, so setzt die Stadt in der Baugenehmigung die Stellplatzpflicht aus.

'stellplatzfrei' und 'autofrei'

Stellplatzfrei heißt:

- Wohnen mit Auto, aber ohne Stellplatz vor der Haustür; der Stellplatz befindet sich in einer Quartiersgarage am Rande des Stadtteils

Autofrei heißt:

- Wohnen ohne eigenes Auto; hierbei verpflichtet sich der Bauherr, ohne eigenes Auto zu leben, und bekommt die Pflicht zur Stellplatzerrichtung gestundet

Was steht in der Autofrei-Erklärung?

Mit der Unterzeichnung der Autofrei-Erklärung garantiert der autofreie Haushalt gegenüber der Stadt und dem Verein für autofreies Wohnen, daß er weder ein Auto noch ein Kraftrad über 50 ccm Hubraum besitzt oder regelmäßig nutzt. Insbesondere dürfen die Bewohner weder Eigentum an einem Auto erwerben, noch ein Fahrzeug auf den eigenen Namen anmelden.

Damit wird nicht jeder Gebrauch eines PKWs gleich zum Regelverstoß. Die Autofrei-Erklärung sieht explizit Ausnahmen für Fahrten mit Taxen und Mietwagen, sowie den Gebrauch von Car Sharing-Autos vor. Auch gewerbliche Fahrzeuge sind erlaubt, sofern sie ausschließlich für berufliche Zwecke, nicht jedoch für private Fahrten und auch nicht für den Weg zur Arbeit genutzt werden.

Diese Bestimmungen müssen von allen im Haushalt wohnenden Familienmitgliedern, Mitbewohnern, Mietern oder Untermietern eingehalten und bei Verkauf des Hauses oder der Wohnung an den Rechtsnachfolger weitergegeben werden. Die Autofrei-Erklärung muß bis zum 1. Juni eines jeden Jahres bestätigt werden.

Welche Aufgaben hat der Verein für autofreies Wohnen?

Am 6.2.1998 hat sich der Verein für autofreies Wohnen gegründet. Er ist für die Verwaltung des Projektes „Wohnen ohne eigenes Auto“ zuständig und nimmt folgende Aufgaben wahr:

Zunächst wird der Verein ein Grundstück westlich des Buckweges von der Stadt aufkaufen und mit einer Baulast für die spätere Stellplatzerrichtung sichern. Dieses Grundstück können alle autofreien Parteien gegenüber der Stadt als Vorhaltefläche ausweisen. Dem Verein obliegt es auch, dieses Grundstück zu pflegen und eine Nutzung im Sinne der Mitglieder möglich zu machen.

Weiterhin sammelt der Verein die jährliche Bestätigung der Autofrei-Erklärung von allen autofreien Haushalten ein und gibt sie an die Stadt weiter. Er versteht sich in diesem Sinne als Mittler zwischen der Stadt und den einzelnen Autofrei-Parteien.

Schafft sich ein autofreier Haushalt ein Auto an und widerruft die Autofrei-Erklärung, so übernimmt der Verein die Errichtung eines Stellplatzes. Für den autofreien Haushalt wird eine Zahlung in Höhe von ca. 15.350 Euro plus einer Verwaltungspauschale von 500 Euro fällig.

Zu diesen Tätigkeiten verpflichtet sich der Verein in einem eigenen Vertrag gegenüber der Stadt.

Die Baugenehmigung ① enthält die Aussetzung der Stellplatzpflicht, wenn

- die Autofrei-Erklärung unterschrieben,
- eine durch Baulast gesicherte Vorhaltefläche nachgewiesen
- und die Einhaltung jährlich bestätigt wird.
- Sie enthält zudem die Pflicht, der Stadt zu melden, wenn die Erklärung nicht mehr eingehalten wird.

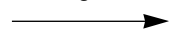
Die Autofrei-Erklärung ② enthält,

- die Zusage, daß kein Bewohner des Haushalts ein zulassungspflichtiges Kraftfahrzeug kauft, auf seinen Namen zuläßt oder dauerhaft nutzt,
- die Einschränkung, daß die Nutzung von Car Sharing-Fahrzeugen, von Taxen und der ausschließlich gewerbliche Gebrauch von Fahrzeugen zulässig ist,
- die Pflicht, diese Regeln an Mieter und Rechtsnachfolger weiterzugeben.

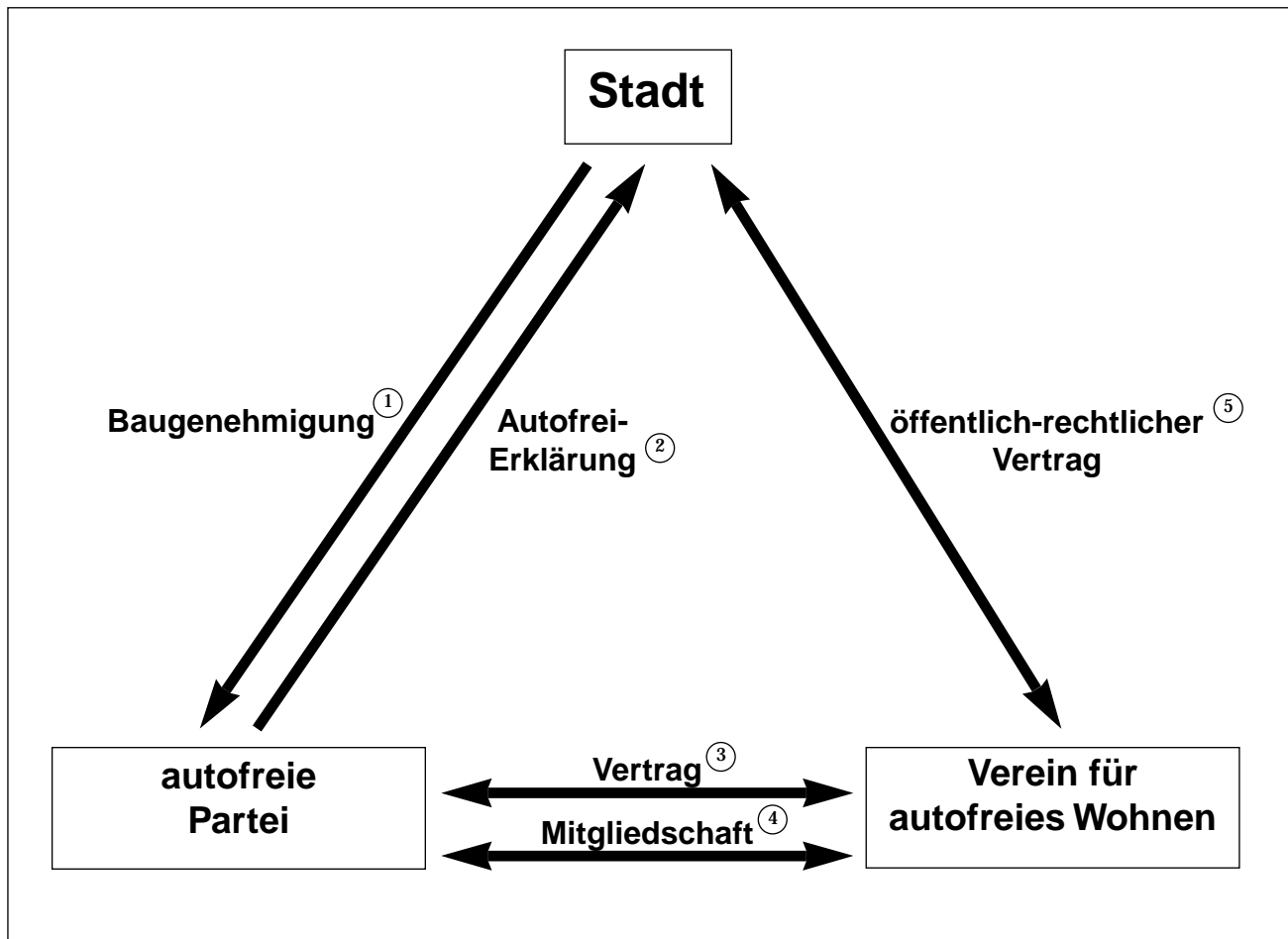
Der Vertrag ③ enthält solange die Stadt die Stellplatzpflicht aussetzt

- die Pflicht der Wohnpartei, 3.700 Euro zu zahlen,
- die Pflicht des Vereins, eine Vorhaltefläche von 8 qm pro teilnehmenden Haushalt zu kaufen,
- die Regelung, daß der Verein die Bestätigung der Autofrei-Erklärung einsammelt und an die Stadt weitergibt,
- die Pflicht der Wohnpartei, die laufenden Verwaltungskosten zu tragen.

Fortsetzung rechts



Übersicht zur rechtlichen Konzeption



Der Vertrag enthält zusätzlich für den Fall, daß die Stadt die Stellplatzpflicht widerruft und kein Tausch mit einem stellplatzfreien Haushalt möglich ist

- die Pflicht des Vereins, einen Stellplatz auf der Vorhaltefläche zu errichten,
- die Pflicht der Wohnpartei, für die Errichtung einen Betrag von 15.350 Euro zu zahlen,
- die Pflicht der Wohnpartei, diese Zahlungspflicht von 15.350 Euro durch Grundschuld zu sichern,
- die Pflicht der Wohnpartei, die laufenden Kosten für den Betrieb der Stellplätze zu zahlen.

Die Mitgliedschaft im Verein (4) berechtigt

- zur Nutzung der Vorhaltefläche,
- zur Mitbestimmung über die Art dieser Nutzung,
- zur direkten Wahl des Vorstands und zur indirekten Wahl der Geschäftsführung, die die maßgeblichen Projektentscheidungen treffen.

Der öffentlich-rechtliche Vertrag (5) enthält die Pflicht des Vereins,

- den Nachweis der Autofreiheit für alle Wohnparteien zu bringen,
- einen Stellplatz zu errichten, wenn die Stadt Freiburg die Aussetzung der Stellplatzpflicht für einen Bewohner widerruft.

Was bringt mir die Mitgliedschaft im Verein für autofreies Wohnen?

Die Mitgliedschaft im Verein ist zwar keine Voraussetzung für die Aussetzung der Stellplatzpflicht. Es empfiehlt sich aber, dem Verein beizutreten, weil eine solche Mitgliedschaft einige Vorteile bringt:

Die Mitglieder bestimmen über die Vereinsangelegenheiten, insbesondere über die Nutzung der Vorhaltefläche. Denn es ist die Mitgliederversammlung, die darüber entscheidet, ob die Fläche als Grillplatz, Volleyballfeld oder Schrebergärten genutzt wird. Außerdem darf die Vorhaltefläche offiziell nur von Vereinsmitgliedern und deren Haushaltsmitgliedern genutzt werden. Die Kosten, die für die Herrichtung der Fläche (Volleyballfeld etc.) anfallen, können auf alle Vereinsmitglieder umgelegt werden.

Im Verein für autofreies Wohnen kann aus jedem autofreien Haushalt jeweils eine Person Mitglied werden.

Wie läuft alles ab, wenn ich autofrei bin und bleibe?

Zu Beginn zahlt jeder autofreie Haushalt 3.700 Euro an den Verein. Davon werden die Kosten, die für die Projektkonzeption und den Kauf der Vorhaltefläche angefallen sind, bezahlt. Danach fällt eine jährliche Pauschale an, von der die laufenden Kosten, wie Pflege des Grundstücks, Kosten für die Verwaltung des Vereins sowie Besteuerung des Grundstücks beglichen werden.

Diese Kosten konnten noch nicht ermittelt werden, sie werden im Rahmen des sonst Üblichen, d.h. zwischen 25,- und 40,- Euro pro Jahr, liegen. Wer zusätzlich Mitglied im Verein ist, zahlt einen Mitgliedsbeitrag, der von der Mitgliederversammlung festzusetzen ist, sowie die Kosten, die für den besonderen Nutzungszweck der Vorhaltefläche anfallen.

Haushalte, die autofrei bleiben, werden für die Kosten, die bei Autoanschaffung anderer Wohnparteien entstehen, nicht in Anspruch genommen.

Was passiert, wenn ich einen Wagen anschaffe?

Ein autofreier Haushalt kann sich jederzeit entscheiden, die Regeln der Autofrei-Erklärung nicht mehr einzuhalten. In diesem Fall widerruft die Stadt Freiburg die Aussetzung der Stellplatzpflicht. Der Verein für autofreies Wohnen ist nun verpflichtet, einen Stellplatz zu errichten. Für die Erfüllung dieser Pflicht bieten sich mehrere Möglichkeiten:

Zunächst wird der Verein versuchen, einen **Tausch** zwischen einem stellplatzfreien und einem autofreien Haushalt zu organisieren. Sprich: Gibt es einen stellplatzfreien Haushalt, der seinen Wagen und den dazugehörigen Stellplatz abschaffen möchte, so kann der bisher autofreie Haushalt diesen Stellplatz übernehmen. Gleichzeitig tritt der ehemals autofreie Haushalt alle Rechte und Pflichten, die sich aus dem Vertrag mit dem Verein für autofreies Wohnen ergeben, an den bisher stellplatzfreien Haushalt ab. Die Kosten für den Stellplatz im Parkhaus und den Preis für die Vorhaltefläche (Vertrag mit dem Autofrei-Verein) gleichen die Parteien untereinander aus bzw. der bisher autofreie Haushalt zahlt den Differenzbetrag von Garagenplatz und Vorhaltefläche an den Haushalt, der sein Auto abschafft. Da es sich bei dem Stellplatz im Parkhaus um Teileigentum handelt, bei dessen Verkauf die Grunderwerbssteuer zu zahlen und ein Eintrag ins Grundbuch notwendig ist, fallen zusätzlich Kosten in Höhe von 6% des Stellplatzkaufpreises an.

Sofern es keinen Tauschpartner gibt, errichtet der Verein für autofreies Wohnen einen Stellplatz auf der Vorhaltefläche. Zunächst werden **ebenerdige Stellplätze** gebaut. Entscheiden sich zu viele autofreie Parteien für die Anschaffung eines PKWs, reicht die Vorhaltefläche für eine ebenerdige Stellplatzerrichtung nicht mehr aus. Der Verein wird in diesem Fall eine platzsparende **automatisierte Parkvorrichtungen** erstellen.

Der autofreie Haushalt muß für die Stellplatzerrichtung auf dem Grundstück insgesamt 15.350,- Euro bezahlen - unabhängig davon, welchen Stellplatz er zur Verfügung gestellt bekommt. Dies gilt allerdings nicht, wenn die beschriebene Tauschmöglichkeit besteht.

Kann ich, als autofreier Haushalt, die Wohnung vermieten oder verkaufen?

Sowohl Vermietung als auch Verkauf ist möglich. Bei der Vermietung muß sich der Mieter verpflichten, seinerseits dem Eigentümer die Einhaltung der Autofrei-Erklärung jährlich zu bestätigen. Diese Erklärung wird vom Eigentümer an den Verein weitergegeben.

Die Wohnung kann unabhängig davon, ob der Käufer ein Auto besitzt oder autofrei ist, verkauft werden. Der Verkäufer tritt in jedem Fall alle Rechte und Pflichten, die sich aus seinem Vertrag mit dem Verein für autofreies Wohnen ergeben, an den Käufer ab. Dieser ist damit Vertragspartner des Vereins. Besitzt der Käufer einen Wagen, so gelten für ihn die gleichen Bedingungen wie für autofreie Haushalte, die sich einen Wagen anschafften.

Die zu Beginn geleistete Zahlung in Höhe von 3.700 Euro kann der Verkäufer vom Käufer einfordern.

Wie wird die Einhaltung der Autofrei-Erklärung kontrolliert?

Die vorsätzliche Falschangabe bei der jährlichen Bestätigung der Autofrei-Erklärung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar. Eine solche Ordnungswidrigkeit ist auch gegeben, wenn der autofreie Haushalt sich nach der letzten Bestätigung ein Auto anschafft und dies der Stadt nicht meldet.

Bei Verdacht einer Falschangabe können behördliche Ermittlungen eingeleitet werden. Dazu dürfen insbesondere Informationen aus dem Fahrzeugregister abgefragt werden. Liegt eine Ordnungswidrigkeit vor, kann ein Bußgeld von bis zu 50.000 Euro erhoben werden.

Welche Kosten fallen an?

Hier noch einmal alle Kosten im Überblick:

Wer den Vertrag mit dem Verein für autofreies Wohnen unterschreibt, um auf diese Weise eine Aussetzung der Stellplatzerrichtungspflicht zu erlangen, zahlt dem Verein **einmalig ca. 3.700,- Euro**. Danach fällt ein **jährlicher Betrag von maximal 35,- Euro** an, mit dem die laufenden Kosten des Vereins wie die Pflege der Fläche, Kosten für die Geschäftsführung und die auf das Grundstück zu zahlende Grundsteuer beglichen werden.

Schafft sich ein autofreier Haushalt ein Auto an, so wird die Zahlung von **15.350,- Euro** (Baukosten) sowie einer Verwaltungspauschale von **ca. 500,- Euro** fällig. Diesem Preis entsprechend wird eine Grundschuld auf dem Grundstück des Besitzers einer autofreien Wohnung eingetragen. Die Kosten, die sich für die Instandhaltung der Parkplätze ergeben, werden auf alle ein Auto besitzenden Vertragsmitglieder des Vereins umgelegt. Im Falle, daß ein Parkhaus gebaut werden muß, handelt es sich dabei um die üblichen monatlichen Kosten von Parkhäusern zwischen **25,- und 40,- Euro**.

Car Sharing

Die Nutzung von Car Sharing-Fahrzeugen ist möglich. Als Car Sharing gelten sowohl die Teilnahme an einem professionellen Car Sharing-Projekt, wie bspw. der FAG, als auch nachbarschaftlich organisierte Car Sharing-Initiativen. Für die Car Sharing-Fahrzeuge von Nachbarschaftsprojekten muß ein Stellplatz nachgewiesen werden. Außerdem soll das Nachbarschaftsprojekt dem Verein für autofreies Wohnen gemeldet werden.

Die Autofreierklärung des Eigentümers

1. Der Eigentümer erklärt gegenüber dem Verein für autofreies Wohnen e.V. und gegenüber der Stadt Freiburg die unter Ziff. 2 als „autofreie Lebensführung“ konkretisierten Unterlassungstatbestände mit Bezugsfertigkeit des Wohnraums einzuhalten, solange er selbst in dem errichteten Wohnraum lebt. Er verpflichtet sich zudem, die unter Ziff. 2 konkretisierten Unterlassungsverpflichtungen an alle seine Familienangehörigen, Mitbewohner, Mieter, Untermieter, Nachmieter und sonstige Bewohner seiner Wohnung weiterzugeben. Entsprechendes gilt für den Fall der Veräußerung des Eigentums.

2. Im Rahmen des Projektes autofreies Wohnen ist es dem Eigentümer und allen anderen Benutzern seines Wohnraums versagt, ein zulassungspflichtiges Kraftfahrzeug (ein- oder zweispurig) zu nutzen, zu halten, zuzulassen oder hieran unmittelbaren Eigen- oder Fremdbesitz sowie das Eigentum zu erwerben.

Von der in Satz 1 näher konkretisierten Verpflichtung sind lediglich ausgenommen:

- a) Die Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln unter Einschluß der Taxen sowie die gelegentliche Nutzung von Mietwagen;
- b) die Beteiligung an einem Car-Sharing, wenn und soweit für jedes einzelne im Rahmen des Car-Sharings benutzte Kraftfahrzeug ein nach § 37 LBO gesicherter Stellplatz existiert und das Car-Sharing dem Verein für autofreies Wohnen e.V. angezeigt wird;
- c) die rein gewerbliche Nutzung eines Kraftfahrzeuges, wobei die Fahrt vom Dienstort oder der Arbeitsstelle zum Wohnort nicht mehr als rein gewerbliche Nutzung des Kraftfahrzeuges anzusehen ist;
- d) die Mitfahrt oder gelegentliche Eigennutzung eines Kraftfahrzeuges aus besonderem Anlaß.

3. Entscheidet sich der Eigentümer oder ein sonstiger Nutzer dieses Wohnraums, die unter Ziff. 2 konkretisierte autofreie Lebensführung nicht mehr einzuhalten, so ist er nach Maßgabe der für sein Grundstück bestehenden Baugenehmigung, des zwischen ihm und dem Verein für autofreies Wohnen e.V. geschlossenen Vertrages und des zwischen dem Verein für autofreies Wohnen e.V. und der Stadt Freiburg geschlossenen Grundstückskaufvertrages zur Errichtung eines Stellplatzes verpflichtet. Dies erfolgt auf Kosten des Eigentümers nach den Regelungen des mit dem Verein für autofreies Wohnen e.V. abgeschlossenen Vertrags.

4. Dem Eigentümer ist bekannt, daß der Verstoß gegen die in Nr. 2 aufgenommene Verpflichtung, also die Nutzung eines Kraftfahrzeuges ohne Bereithaltung eines Stellplatzes, im Rahmen der Baden-Württembergischen Landesbauordnung als Ordnungswidrigkeit anzusehen ist und mit einer Geldstrafe von bis zu DM 100.000,— (in Worten: Einhunderttausend Deutsche Mark) geahndet werden kann.

Ort, Datum _____ Unterschriften _____