

Dialoggruppe Zinklern

Protokoll zum zweiten Treffen am 21.09.2010

Teilnehmer:

Ortsverwaltung mit Herrn Ortsvorsteher Schätzle und Verwaltungsleiterin Frau Nußbaumer
Stadtplanungsamt mit Frau Intrup, Stadtplanerin
Rechtsamt der Stadt Freiburg mit Herrn Dr. Engel
Amt für Liegenschaften mit Frau Schagg
Eigentümer und interessierte Bürgerinnen und Bürger (52)

Thema: Umlegungsarten, städtebauliche Verträge, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

Herr OV Schätzle begrüßte die zahlreich erschienenen Eigentümer und Interessierten zum 2. Treffen der Dialoggruppe.

Herr Schätzle erinnerte zunächst an die 2 Aufstellungsbeschlüsse für einen Bebauungsplan im Bereich Zinklern, die allerdings nicht fortgeführt werden konnten.

Am 1.12.2010 soll nun der dritte Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Davor wird das Stadtplanungsamt zu einer Eigentümerversammlung einladen.

Die Dialoggruppe soll dabei helfen, Erwartungen der Eigentümer einzuschätzen, damit diese im Verfahren berücksichtigt werden können.

Herr Dr. Engel gab einen Überblick über die Entwicklungsmöglichkeiten eines Baugebietes:

- **Freiwillige Umlegung:** Alle Eigentümer einigen sich über Grundstückstausch, Grunderwerb, Wertausgleich. Diese Umlegungsform bietet sich an, wenn die Zahl der Eigentümer überschaubar ist. Ansonsten könnte dieses Verfahren Jahre dauern.
- **Amtliches Umlegungsverfahren:** In diesem Verfahren werden alle in Frage kommenden Grundstücke zusammengefasst und neu gebildet, die für die Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen erforderlichen Grundstücke werden der Stadt zugeteilt. Nach der Grundstücksbildung erfolgt die Erschließung, an deren Kosten die Eigentümer beteiligt werden, ebenso an den Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen. Diese beiden traditionellen Verfahren sind für die Kommunen mit erheblichen Kosten verbunden. Aufgrund der finanziellen Situation wird es immer schwieriger für die Städte dieses Verfahren vorzufinanzieren.
- **Bebauungsplan in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen:** (heutige gängiges Verfahren) Das Baugebiet wird geplant, darüber hinaus werden vertragliche Regelungen beispielsweise zu Planungskosten, Erschließungskosten, Ausgleichsmaßnahmen, Baukosten für neue Infrastruktur, klimaschützende Maßnahmen (Wärmedämmung, Solaranlagen) sowie Grundstücksverkauf mit den Eigentümern getroffen. In diesem Fall erfolgt die Vorfinanzierung der Maßnahme durch die Eigentümer. Durch die notwendigen Vertragsverhandlungen können größere zeitliche Verzögerungen entstehen.
- **Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme:** Mit dieser Maßnahme hat der Gesetzgeber eine Möglichkeit geschaffen, das Planungsverfahren geschlossener und zügiger zu verwirklichen. Wie bei der Umlegung behält der Eigentümer seine Rechte, ist aber von den Vorfinanzierungslasten befreit. Die Stadt Freiburg erwirbt zu einem frühen Zeitpunkt die

Grundstücke zu einem festgelegten Eingangswert, beginnt zügig mit der Maßnahme und kann, wenn erforderlich, mit den Eigentümern nachverhandeln. Es wird ein Treuhandkonto eingerichtet, über das alle Kosten abgewickelt werden. Über dieses Treuhandkonto wird gegenüber Gemeinderat, Ortschaftsrat und Aufsichtsbehörde Rechenschaft abgelegt. Bei schneller Entwicklung des Gebietes werden die Grundstücke zügig baureif. Diese können, vorzugsweise an die Eigentümer, zum Eingangspreis zuzüglich dem Wert für Planung und Erschließung zurückübertragen werden. Die Stadt darf hierbei keinen Gewinn machen.

Vorteil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist: die Stadt steigt relativ früh in den Grunderwerb ein, ist gesetzlich gezwungen das Gebiet schnell zu entwickeln, muss über die Kosten Rechenschaft ablegen und die Grundstücke werden am Ende wieder zurückübertragen, wenn die Eigentümer das wollen. Und es besteht bei diesem Verfahren die Chance, dass Zuschüsse aus verschiedenen Städtebauförderprogrammen beantragt werden können (Beispielsweise für Infrastrukturmaßnahmen).

Eine solche Entwicklungsmaßnahme ist an besondere Voraussetzungen geknüpft, die nur sehr selten gegeben sind. Bisher wurde, u.a. Vauban so entwickelt.

Nach derzeitiger Einschätzung liegen beim Gebiet Zinklern die Voraussetzungen vor, die der Gesetzgeber für ein solches Verfahren fordert:

- z.B. die zügige Durchführung muss nicht nur im privaten sondern auch im öffentlichen Interesse sein
- für Lehen kann die Bebauung Zinklern ein wesentlicher Impuls sein, da dies 300-600 neue Einwohner bedeuteten würde
- die Infrastruktur würde stabilisiert

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist auf den Dialog mit den Eigentümern ausgerichtet.

Wenn man sich für die Entwicklungsmaßnahme entscheiden würde, so müsste der Gemeinderat vorbereitende Untersuchungen beauftragen, die dazu dienen noch mehr Informationen zu sammeln (z.B. Eigentümersituation, Lärmgutachten, Verkehrsgutachten, Finanzierungsplanung über den Bauzeitraum). Die Finanzierungsplanung würde Auskunft darüber geben, was der Eigentümer für sein Grundstück bekommen würde bzw. was im Falle eines Rückerwerbs an Kosten auf den Eigentümer zukommen würden.

Bei einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bestehen größere Möglichkeiten zur Beantragung/Gewährung von Fördermitteln, die der Infrastruktur der Ortschaft zugute kommen.

Herr Schätzle bedankte sich für den aufschlussreichen Vortrag von Herrn Dr. Engel und moderiert den nachfolgenden Dialog mit Eigentümern und Interessierten:

Folgende Fragen ergaben sich hieraus:

- Wie wird das Modell finanziert?
- Werden die Verkäufe notariell abgewickelt? Wenn ja, wer trägt die Notarkosten?
- Muss beim Wiederverkauf durch den Eigentümer Spekulationssteuer bezahlt werden?
- Wie werden Infrastruktur wie beispielsweise Kindergarten auf die Grundstücksgrößen abgerechnet?

- Wie viel Prozent muss für die Erschließung des Grundstückes abgetreten werden?
- Welcher Zeitrahmen wäre anzusetzen, wenn das Baugebiet im Verfahren einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entwickelt werden würde?
- Wie werden die Lärmmessungen vorgenommen?

Die Fragen werden wie folgt von Herrn Dr. Engel beantwortet:

Die **Finanzierung** spielt bei jedem Modell eine zentrale Rolle.

Wenn die Stadt sich entscheidet ein derart großes Gebiet zu entwickeln, kommt ein erheblicher Betrag zusammen, der vorfinanziert werden muss. Dies könnte für die Stadt auch ein Risiko sein und an den Preisvorstellungen der Eigentümer scheitern. Die Folge ist, es bleibt Privateigentum und es ist fraglich, ob und wann die Entwicklung des Baugebietes weitergehen kann.

Die Grundstücksverkäufe werden **notariell** abgewickelt.

Bei Grundstücksverkäufen fallen immer **Notariatskosten und Grundbuchkosten an**. Diese trägt der Käufer also die Stadt.

Die Frage zur **Spekulationssteuer** ist eine rein steuerrechtliche Frage, die im Einzelfall zu klären ist.

Die Frage der Abrechnung von **Infrastrukturmaßnahmen** stellt sich bei allen Verfahren. Dabei unterscheidet sich die Baulandumlegung nicht von der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Es muss im Verfahren geklärt werden, ob und welche Infrastrukturmaßnahmen notwendig sind. Wenn die Infrastruktur in Lehen ausreicht, bräuchte man z.B. keine Kita oder Kindergarten. Ansonsten muss der Bedarf im Verfahren gedeckt werden. Wenn wir Bauland entwickeln sind wir als Eigentümer mitverantwortlich.

Hierzu gibt Herr Schätzle zu bedenken, dass schon einiges an Infrastruktur vorhanden ist, auch im verkehrlichen Bereich. Die Schule beispielsweise hat noch genügend Kapazität die Kleinkindbetreuung muss geprüft werden.

Die grundsätzlichen Bedingungen sind recht positiv, was die vorhandene Infrastruktur angeht.

Zu den **Erschließungskosten** kann noch nichts Verbindliches gesagt werden. Dies wird im Rahmen der Finanzierungsplanung ermittelt.

Zum **Zeitrahmen** einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nennt Herr Dr. Engel das Baugebiet „Vauban“ das im Vergleich die 5-fache Fläche hat und von Beschluss bis Baubeginn 4-5 Jahre dauerte.

Bei Haid Süd waren 30 Eigentümer einverstanden, zu einem bestimmten Preis zu verkaufen Die Verhandlungen mit den Eigentümern dauerten rund 1 Jahr.

Zum Zeitrahmen bei einem traditionellen Verfahren nennt Herr Dr. Engel vergleichsweise das Baugebiet „Innere Elben“, das vom Startschuss bis zum Baubeginn 12 Jahre dauerte.

Ein ganz wichtiges Anliegen der Stadtplanung ist es, dass wir den Menschen die dort wohnen sollen die erforderliche **Wohnruhe** verschaffen. Daran ist die Entwicklung dieses Gebietes bisher gescheitert.

Zur angesprochenen Dezibelzahl würde ein Lärmgutachten weitere Informationen liefern.

Sicher ist, dass wir einen **Lärmschirm/Lärmschutz** brauchen, der von den Gebäuden entlang der Dreisam gewährleistet sein muss. Hier wies Herr Dr. Engel auf bemerkenswerte Fortschritte sowohl städteplanerisch als auch bei der Dämmentwicklung von Baustoffen hin.

Eine zentrale Frage wird sein, ob und welcher Bauträger eine solche Bebauung/ Geschosswohnbau finanzieren wird, die Voraussetzung für das dahinterliegende Baugebiet ist.

Frau Intrup/Stadtplanungsamt stellte fest, dass es viele Fragen und Interessen gibt die im Laufe des Verfahrens beantwortet werden müssen. Die Dialoggruppe soll eine Art Interessengemeinschaft sein.

Herr Schätzle sieht eine gute Bilanz des Abends. Die vom Ortschaftsrat Lehen gegründete Dialoggruppe ist sehr hilfreich bei dem Verfahren. Ein weiterer Termin wird voraussichtlich im Januar stattfinden. Er bedankt sich bei Anwesenden für den kooperativen Geist.

gez.

Bernhard Schätzle
Ortsvorsteher