



Neues Bauland am Beispiel des neuen Quartiers Vauban



Vermessungsarbeiten für die Erschließung



Herstellung allgemeiner Erschließungsflächen

Schematische Darstellung über die Entwicklung des Grundstückswertes bei der Überplanung



Kosten:
Flächenabtretungen, Erschließung,
soziale Infrastruktur,
geförderter Wohnungsbau

Schematische Darstellung über die Entwicklung des Grundstückswertes bei der Überplanung

Städtebauliche Verträge

Am 20.06.1995 beschloss der Freiburger Gemeinderat, Bebauungsplanverfahren, die zu einem Bodenwertzuwachs der überplanten Grundstücke führen, nur dann durchzuführen, wenn zuvor städtebauliche Verträge mit den Planungsbegünstigten über die Übernahme der ursächlichen Kosten geschlossen wurden.

Der Grundgedanke ist einfach: Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sollen sich an den Folgekosten der Planung beteiligen, die durch die Schaffung neuen Baurechts verursacht werden. Am 17. Oktober 2000 nahm der Gemeinderat den Bericht über die Erfahrungen der ersten 5 Jahre zu den städtebaulichen Verträgen zur Kenntnis und beschloss, weiterhin in Bebauungsplanverfahren städtebauliche Verträge abzuschließen.

Die Schaffung von Baurechten bzw. Umstrukturierung bestehender Baurechte ist in der Regel mit hohen Kosten verbunden. Solche Kosten fallen zum Beispiel für die Erschließung künftiger Wohn- und Gewerbegebiete durch das Anlegen von Verkehrs- und Grünflächen, die Planung und für die Errichtung der notwendigen sozialen Infrastruktur an. Teile dieser Kosten wurden früher wesentlich aus den allgemeinen Haushaltsmitteln der Stadt finanziert.

Im Jahr 2005 wurden im Rahmen der Bebauungsplanverfahren „Innere Elben“, „Ortsetter Lehen“ und „Schnewlinstraße-West“ mit 47 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern städtebauliche Verträge abgeschlossen. Insgesamt haben die Planungsbegünstigten für diese Baugebiete Folgekosten in Höhe von ca. 3,0 Mio. Euro Fremddanteil übernommen.

Als Sonderform des städtebaulichen Vertrages wurden im Jahr 2005 drei Durchführungsverträge zu Vorhaben- und Erschließungsplänen und vorhabenbezogenen Bebauungsplänen für die Baugebiete „Sportgelände SV Eintracht an der Tränkestraße“, Berliner Allee/Ecke Elsässer Straße (ehemals Fuhrpark)“ und Wentzinger Straße“ abgeschlossen. Die Folgekosten für diese vorhabenbezogenen Bebauungspläne wurden ebenfalls von den Vorhabenträgern/Investoren übernommen.