



Berliner Allee, EKS Generalplaner - Freiburg / Karlsruhe



Breisacher Straße, Rothweiler - Architekten



B-Plan Güterbahnhof Nord mit städtebaulichem Vertrag

Abschluss städtebaulicher Verträge

Die Stadt Freiburg wendet seit 1995 die gesetzlichen Regelungen über den Abschluss städtebaulicher Verträge an. In einigen grundsätzlichen Entscheidungen hat die Stadt Freiburg dieses Instrumentarium des städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB seit 1995 weiter entwickelt, zuletzt durch den Beschluss über die baulandpolitischen Grundsätze vom 30.06.2009 und auch konsequent umgesetzt.

Ein wesentlicher Grundsatz ist dabei, dass es in allen Plangebiet, in denen zusätzliche Baurechte geschaffen werden, zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages kommen muss, bevor das Planverfahren weiter geführt wird.

Folgende Vertragsinhalte werden in aller Regel vereinbart:

- Übernahme der Planungskosten, Gutachten und die nicht hoheitliche Tätigkeit der Verwaltung
- Übernahme der Kosten für die Herstellung der Erschließungsmaßnahmen (Straßen usw.)
- Übernahme der Kosten für die Entwässerungseinrichtungen
- Übernahme der Kosten für die Herstellung von Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen und für die Herstellungs- und Erhaltungspflege der entsprechenden Flächen (30 Jahre)
- Übernahme der Kosten für die Inanspruchnahme von Ausgleichsflächen Dritter
- Übernahme der Kosten für Infrastrukturmaßnahmen (z. B. Kindergartenplätze, Plätze für Kleinkindgruppen) in Form einer Ablöse
- kostenlose Flächenabtretungen für Erschließungsanlagen und Ausgleichsflächen bzw. Herstellung und Durchführung der Pflege auf eigenen Ausgleichsflächen
- Erstellung und Umsetzung von Energiekonzepten
- Erstellung der Gebäude nach NEH-Standard Freiburg
- Bei privater Umliegung oder Verfahren ohne Umliegung: 5-10 % Flächenabtretungen bzw. bis zu 30 % der neugeschaffenen Wohnfläche für Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau
- Barrierefreiheit

Seit 2001 kam es für 42 Baugebiete zum Abschluss städtebaulicher Verträge. Von 2008 an bis zum 31.08.2009 wurden mit den Planungsbegünstigten in 15 Baugebieten städtebauliche Verträge abgeschlossen.

Mit dem Abschluss der Verträge konnte die Stadt eine Reihe von positiven Effekten erzielen:

- Mindestens zusätzliche Einnahmen bzw. Minderausgaben von 4,4 Mio.
- Sicherung von ca. 12.000 m² für geförderten Wohnungsbau, zzgl. 40 Wohneinheiten ohne Flächenregelung
- Zweckgebundene Rücklagen für geförderten Wohnungsbau 1,2 Mio. €, davon ca. 750.000,- aus amtlichen Umliegungsverfahren
- Unentgeltliche Flächenabtretung von 3.091 m² Bauland für geförderten Wohnungsbau; das entspricht ca. 1,2 Mio. €, zzgl. einer Flächenabtretung von ca. 1.850 m² für ein soziales Projekt im Wert von ca. 595.000,00 €
- Unentgeltliche Flächenabtretung für Erschließung etc. im Umfang von ca. 34.000 m²
- Sicherung von 108 Kindergartenplätzen, u. a. über Ausgleichszahlungen, die pro Kindergartenplatz bis ca. 25.000,00 € betragen
- Festschreibung der jeweils aktuellen NEH-Bauweise für Wohnbauten
- Errichtung von Photovoltaikanlagen
- Umsetzung von Energiekonzepten
- Regelungen zur Sicherung der städtebaulichen Qualität

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich das Instrumentarium der städtebaulichen Verträge in der Stadt Freiburg bewährt hat und inzwischen auch weitgehend akzeptiert ist.