

Pressemitteilung

29. April 2013

Neuer Stadtteil für Freiburg: Gutachterausschuss beschließt Bodenwert der Flächen in St. Georgen-West und Dietenbach für den Beginn der Entwicklungsmaßnahme

Hunderte von Eigentümern werden informiert, zentrale Info-Veranstaltung am 18. Juni, 18 Uhr, Messe Freiburg

OB Salomon: Stadt will transparentes Verfahren mit Eigentümern und Betroffenen, Gutachten dafür gute und unabhängige Grundlage

Die Bodenwerte für die möglichen Flächen eines neuen Stadtteils in Freiburg sind ermittelt worden. Der Gutachterausschuss der Stadt Freiburg hat diese sogenannten Anfangswerte in seiner Sitzung Anfang April beraten und beschlossen. Im Dezember letzten Jahres hatte der Gemeinderat im Rahmen des von Gemeinderat und Verwaltung initiierten „Handlungsprogramm Wohnen“ die Vorbereitung einer Siedlungserweiterung entschieden, die über die Flächen im aktuellen Flächennutzungsplan hinaus geht. Mit der politisch bevorzugten Fläche Dietenbach, nördlich des Rieselfelds, und der Fläche St. Georgen-West beschloss der Gemeinderat zwei zu untersuchende Flächen sowie die Vorbereitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme samt Vorkaufssatzung. Mit der Vorkaufssatzung kann die Stadt in jeden Verkauf zum Anfangswert eintreten.

Die beiden Flächen in St. Georgen-West und in Dietenbach hatte die Verwaltung vorgeschlagen, weil die bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen möglichen Bauflächen nicht ausreichend sind, um die stetig anwachsende Freiburger Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Beide

Flächen genügen grundlegenden Kriterien wie Erreichbarkeit, Nähe von schon bestehender Infrastruktur bzw. leichte Weiterentwicklung bestehender Infrastruktur, beide sind mehr als 60 Hektar groß und könnten jeweils mit bis zu 5.000 Wohnungen im Geschosswohnungsbau oder Mehrfamilienhäusern bebaut werden.

Um eine einheitliche und zügige Realisierung größerer Siedlungsvorhaben zu ermöglichen, gibt es das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Vorgabe des Gesetzgebers ist es, dass eine sorgfältige Abwägung stattfindet, damit ein Gebiet als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme festgesetzt werden kann. Sie muss nach festgelegten Voruntersuchungen vom Gemeinderat beschlossen werden und ermöglicht der Gemeinde, Grundstücke zum Verkehrswert für nicht entwickelte Flächen zu erwerben. Nach der Neuordnung des Gebiets kann die Gemeinde die Grundstücke zum Verkehrswert für entwickelte Flächen verkaufen, der in der Regel höher ausfällt. Aus den Einnahmen können Erschließung, Infrastruktur und sonstige mit der Flächenentwicklung verbundene Ausgaben finanziert werden.

„Wir müssen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme alle in Frage kommenden Alternativen untersuchen, daher haben wir zwei Flächen in Angriff genommen.“, erklärt Oberbürgermeister Dieter Salomon vor der Presse. „Politisch sehen wir aber nach wie vor eher in Dietenbach einen neuen Stadtteil für Freiburg.“

Nach dem Beschluss des Gemeinderat im Dezember war der Gutachterausschuss mit der Wertermittlung beauftragt worden. Weil die Flächen größtenteils in privater Hand sind, hatte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Vorbereitung des Gutachtens einen externen Gutachter mit bundesweiter Erfahrung im städtebaulichen Entwicklungsrecht mit einer Begutachtung beauftragt, namentlich den Ingenieur Egbert Dransfeld vom Institut für Bodenmanagement in Dortmund (IBoMa).

Der Gutachter hat als maßgeblichen Zeitpunkt für die Ermittlung der Bodenqualität, also ob es landwirtschaftliche Fläche, Bauerwartungsland oder anderes ist, Ende November 2012 ermittelt. Ab diesem Zeitpunkt ist diese ermittelte Bodenqualität festgefroren. Nahezu alle Flächen im Gebiet hat der Gutachter als landwirtschaftliche Flächen bewertet. Weil seit Ende November bekannt ist, dass die Flächen in St. Georgen-West und Dietenbach für einen neuen Stadtteil in Frage kommen und eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorbereitet wird, sind die Flächen ab diesem Zeitpunkt fast in Gänze als sogenanntes „begünstigtes Agrarland“ eingestuft worden. Damit liegt der Wert bei 15 Euro pro Quadratmeter (Wertermittlungstichtag

31.12.2012). Der Bewertung liegt zugrunde, dass die Flächen kein Bauerwartungsland waren, also zum Beispiel weder im Flächennutzungsplan noch in einem konkreten Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen waren, sondern als landwirtschaftliche Fläche galten. Für einige wenige Grundstücke und Grundstücksteile, die auf der Fläche von St. Georgen-West liegen, wies der Gutachter gesonderte Werte aus, weil sie eine andere Bodenqualität haben.

Auf Basis des Gutachtens haben die sechs Mitglieder des Gutachterausschusses, unter Leitung des stellvertretenden Vorsitzenden Hugo W. Sprenker, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, die Werte und Vorgehensweise des beauftragten Gutachters einstimmig bestätigt und beschlossen. Hugo Sprenker erklärt: „Die Zusammenarbeit der beteiligten Mitglieder des Gutachterausschusses, mit dem Gutachter Dransfeld und der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses war sehr intensiv und konstruktiv. Wir haben alle Aspekte der Wertermittlung diskutiert und sorgfältig abgeglichen.“

Um rechtlich bei einer möglichen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme korrekt vorzugehen, hatte die Verwaltung zusätzlich ein Rechtsgutachten bei einer international tätigen Berliner Anwaltskanzlei beauftragt. Diese bestätigt ein rechtlich einwandfreies Vorgehen der Stadt. Die Gutachter weisen darauf hin, dass die Stadt nur zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert erwerben darf.

„Beide Gutachten, das zur Wertermittlung wie zum rechtlich korrekten Vorgehen sind uns sehr wichtig.“, erklärt Salomon. Er unterstreicht: „Zum Einen wollen wir mit den jetzigen Eigentümerinnen und Eigentümern transparent umgehen und sie korrekt bezahlen. Zum Anderen soll weder die Verwaltung noch der Gemeinderat rechtlich gesehen einen falschen Weg einschlagen. Denn wir wollen das politische Ziel, ausreichend bezahlbaren Wohnraum in Freiburg zur Verfügung zu stellen, so schnell wie irgend möglich erreichen!“

Die Stadtverwaltung wird im weiteren Verfahren der vorbereitenden Untersuchungen, bei denen auch geprüft wird, ob die Voraussetzungen für eine städtebauliche Maßnahme rechtlich und fachlich gegeben sind, auch die Verkaufsbereitschaft und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer abfragen. „Wir wünschen uns, dass die jetzigen Eigentümerinnen und Eigentümer die Flächen freiwillig verkaufen und die Politik bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum unterstützen“, erklärt der für die Liegenschaften zuständige Erste Bürgermeister Otto Neideck „Sollte es zu keiner gütlichen Einigung kommen, kann die Stadt im Rahmen einer städtebaulichen

Entwicklungsmaßnahme aber letztendlich auch enteignen lassen.“, berichtet Neideck.

Auch mit den Landwirten, die dort Flächen gepachtet haben, geht die Stadt ins Gespräch. „Wir werden mit den betroffenen Landwirten Kontakt aufnehmen und im Rahmen unserer Möglichkeiten nach Lösungen suchen.“, so Neideck weiter. Mit dem badischen Landwirtschaftliche Hauptverband (BLHV) sind Gespräche aufgenommen.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer der Flächen werden jetzt von der Stadtverwaltung informiert. „Wir wollen die große Anzahl an Eigentümerinnen und Eigentümern über das Verfahren informieren“, berichtet die Leiterin des Projekts, Annette Schubert. So sind es in St. Georgen-West 596 Grundstücke mit nach derzeitigem Stand rund 490 privaten Eigentümerinnen und Eigentümern. In Dietenbach sind es 591 Grundstücke, davon nach derzeitigem Stand rund 390 private Eigentümerinnen und Eigner. Teilweise besitzen Grundeigentümer mehrere Flächen. Im Dietenbach sind 62 Prozent der Grundstücke privat, die Stadt besitzt 20 Prozent, das Land 18 Prozent. In St. Georgen sind 82 Prozent der Flächen privat, der Stadt gehören 18 Prozent der Flächen. „Dazu kommt, dass sich die Adressen nur schwer ermitteln lassen.“, berichtet Schubert. „Das Amt für Liegenschaften und das Vermessungsamt haben über die Meldeämter bereits 75 Prozent der Adressen recherchiert. Die noch fehlenden Adressen müssen aufwändig erhoben werden. Das wird nicht in allen Fällen leicht sein, da Aufenthaltsorte unbekannt oder Personen schon seit langen Jahren verstorben sind und Erben ausfindig gemacht werden müssen.“

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wird auch die freiwillige Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer geklärt. Sollten sie freiwillig an der Baulandentwicklung mitwirken, ist auch eine Entwicklung über städtebauliche Verträge möglich. Die Grundstücke blieben in dem Fall in ihrem Besitz und die Ziele der städtebaulichen Entwicklung sowie die notwendigen Voraussetzungen wären dann von den Grundstückseigentümern umzusetzen.

In jedem Fall wird am Dienstag, den 18. Juni, von 18 Uhr bis 21 Uhr in der Messe Freiburg, Halle 1, eine zentrale Informationsveranstaltung stattfinden. Einlass ist ab 17.30 Uhr. Hier werden neben den politisch Verantwortlichen auch der Gutachterausschuss und der Gutachter Egbert Dransfeld über das Verfahren der Wertermittlung informieren. Im zweiten Teil werden die Fragen der Eigentümerinnen und Eigentümer individuell durch die Mitarbeitenden der Verwaltung sowie beide Gutachter beantwortet. Im Anschluss an die heutige Pressekonferenz wird die Verwaltung die

Gutachten zu den beiden Flächen an die bis dahin bekannten Eigentümerinnen und Eigentümer verschicken.

Baubürgermeister Prof. Martin Haag informiert über den weiteren Fahrplan: „Die vorbereitenden Untersuchungen werden nach derzeitiger Einschätzung rund eineinhalb Jahre dauern, also etwa im Herbst 2015 beendet sein. Dann könnte der Gemeinderat die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Ende 2015 beschließen.“

Nach dem Erwerb der Grundstücke wird das Gebiet neu geordnet, also entsprechend dem zukünftigen Bebauungsplan in baureife Grundstücke und öffentliche Bedarfsflächen parzelliert. Für die neuen Baugrundstücke wird der Gutachterausschuss die sogenannten Neuordnungswerte ermitteln, zu denen die Stadt die Grundstücke verkaufen muss. Aus der Differenz zwischen den Anfangswerten und den Neuordnungswerten wird das gesamte Projekt mitsamt den öffentlichen Einrichtungen wie Straßen, Schulen, Infrastruktur, Nahverkehr, Kindergärten und anderes finanziert. Den vormaligen Eigentümerinnen und Eigentümern werden die Flächen bevorzugt zum Rückkauf angeboten. Sollte die gesamte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme mit einem Plus abschließen, wird der Überschuss hälftig zwischen den Alt- und Neueigentümern aufgeteilt.

„Wir stehen bei der Entwicklung eines neuen Stadtteils ganz am Anfang. Wir haben aber mit der Einrichtung der Projektgruppe Dietenbach und der dezernatsübergreifenden Einbeziehung der Ämter wie Stadtplanungsamt, Garten und Tiefbauamt, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen sowie des Vermessungsamtes verwaltungsintern die Zeichen auf Grün gestellt,“ erklärt Haag. „Unser jetzt angestrebtes Ziel ist es, den neuen Stadtteil möglichst zügig zu entwickeln, aber vor 2020 werden vermutlich keine Wohnungen gebaut. Bis dahin wollen wir die qualifizierte Innenentwicklung fortsetzen und die Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan 2020 voran bringen.“

Ihre Ansprechpartnerin im Presse- und Öffentlichkeitsreferat:
Edith Lamersdorf, Telefon 0761 / 201-1300
E-Mail: Edith.Lamersdorf@stadt.freiburg.de