

**INFORMATION S - V O R L A G E**

Dezernat/Amt:	Verantwortlich:	Tel.Nr.:	Datum
V / PG Dietenbach	Herr Prof. Dr. Engel	4090	28.02.2018

---

**Betreff:**

**Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach  
h i e r :  
Kooperation mit der Sparkasse**

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Öff.</b>	<b>N.Ö.</b>	<b>Empfehlung</b>	<b>Beschluss</b>
1. BA	07.03.2018		X		
2. HA	12.03.2018		X		
3. GR	20.03.2018	X			

---

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): ja, durchgeführt in  
Lehen am 14.03.2018

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

---

**Ergebnis:**

- 1. Der Gemeinderat nimmt gemäß Nr. 2 der Drucksache G-18/039 den aktuellen Sachstand zur geplanten Kooperation mit der Sparkasse bei der Entwicklung des neuen Stadtteils Dietenbach einschließlich der Risikoabsicherung anlässlich der vorgezogenen Inanspruchnahme von Grundstücken zur Kenntnis.**
  - 2. Der Gemeinderat nimmt gemäß Nr. 3 der Drucksache G-18/039 das Vorgehen bei der Ersatzflächenzuteilung für die betroffenen Landwirte zur Kenntnis.**
  - 3. Der Gemeinderat nimmt gemäß Nr. 4 der Drucksache G-18/039 die Fortführung der gemeinderätlichen Arbeitsgruppe (GRAG) Dietenbach, zu deren Sitzungen künftig anlassbezogen die Sparkassengesellschaft sowie Vertreter\_innen aller veräußerungsbereiten Eigentümer\_innen eingeladen werden, zur Kenntnis.**
-

## **1. Ausgangslage**

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) zur Realisierung eines neuen Stadtteils im Bereich Dietenbach (eingeleitet mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.12.2012, Drucksachen G-12/141 und G-12/141.1) werden wesentliche, die Entwicklung bestimmende fachspezifische und planerische Fragestellungen sowie die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für das Projekt erarbeitet. Eine Testplanung (vgl. Drucksache G-16/095) hat den Nachweis erbracht, dass bis zu 6.000 Wohneinheiten im Planungsgebiet realisiert werden können, und ist die Grundlage für den Kosten- und Finanzierungsplan, der mit Satzungsbeschluss vorzulegen ist. Die Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs war ein weiterer Meilenstein zur Entwicklung des neuen Stadtteils Dietenbach. Das Preisgericht tagte am 02.02.2018 und hat eine Weiterbearbeitung von 4 Entwürfen empfohlen. Im Rahmen des anschließenden Verhandlungsverfahrens überarbeiten die 4 obsiegenden Büros ihre Beiträge anhand von Anmerkungen aus dem Bürgerforum und von Dialogrunden mit Experten und dem Preisgericht. Im 4. Quartal 2018 soll dann diejenige Arbeit ausgewählt werden, mit deren Wettbewerbsentwurf der städtebauliche Rahmenplan als Basis für die Erstellung der Bauleitplanung beauftragt wird. Die Verwaltung beabsichtigt, die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) im Juli 2018 vom Gemeinderat zur Satzung beschließen zu lassen.

Gleichzeitig konnte mit der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau ein Kooperationspartner gefunden werden (s. Drucksache G-17/015), der bereit ist, die privaten Grundstücke im Plangebiet zu erwerben und dabei die vom Gemeinderat noch zu definierenden Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme zu sichern. Viele Eigentümer\_innen haben bereits Interesse an einer Kooperation bekundet, was die Durchführung der SEM wesentlich erleichtern wird. Für die zeitnahe Realisierung des neuen Stadtteils müssen im Gebiet im Vorgriff auf den Bebauungsplan bestimmte Maßnahmen des Gewässer- und Artenschutzes umgesetzt werden und die hierfür erforderlichen Grundstücke somit vorab verfügbar sein. Ein Grunderwerb durch die Sparkasse lange vor Inkrafttreten eines Bebauungsplans erfordert eine diesbezügliche Rahmenvereinbarung zwischen Stadt und Sparkasse.

Diese Drucksache informiert über den bei der Umsetzung des Kooperationsmodells mit der Sparkasse erreichten Zwischenstand und die erforderlichen Anpassungen.

## **2. Stand des Kooperationsmodells mit der Sparkasse**

Die Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau hat in Zusammenarbeit mit dem Anwalt der Eigentümergemeinschaft, Herrn Rechtsanwalt Dr. Burmeister, Absichtserklärungen zum Abschluss eines Optionsvertrages hinsichtlich mehr als 54 ha erhalten. Mit den unmittelbar gegenüber Dr. Burmeister erklärten Veräußerungsabsichten sind damit – Stand Ende Januar 2018 – Eigentümer\_innen von über 60 ha (d. h. mehr als  $\frac{3}{4}$ ) privater Fläche veräußerungsbereit. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich künftig noch weitere Eigentümer\_innen anschließen werden. Die Sparkasse hat intern alle erforderlichen Beschlüsse gefasst und inzwischen auch die Genehmigung des Regierungspräsidiums zur

Gründung der Erwerbsgesellschaft (nachfolgend: Sparkassengesellschaft) erhalten. Sie wird aber voraussichtlich nicht alle benötigten privaten Grundstücke erwerben können, weshalb die Stadt die SEM weiterhin betreiben und mit Einleitung der Entwicklungsmaßnahme auch Enteignungsverfahren einleiten und zum Teil die vorzeitige Besitzeinweisung beantragen muss.

Im Rahmen des Kooperationsmodells sollen zunächst Optionsverträge zwischen den hierzu bereiten Eigentümer\_innen und der Sparkassengesellschaft abgeschlossen werden, die jetzt gegründet werden soll. Diese Optionsverträge will die Sparkassengesellschaft sodann – nach dem Abschluss einer Abwendungsvereinbarung mit der Stadt und Beschluss über die Bauleitplanung – annehmen. Gemeinsames Ziel ist es, mit dem Satzungsbeschluss über die Entwicklungsmaßnahme dem Gemeinderat eine **Rahmenvereinbarung über die wirtschaftliche Abwicklung des Gesamtprojekts** vorzustellen. **Die ersten Optionsverträge sollen bereits in den kommenden Wochen im Vorgriff auf den Satzungsbeschluss über die Entwicklungsmaßnahme abgeschlossen werden.** Um dies zu ermöglichen, will die Sparkassengesellschaft in den Optionsverträgen regeln, dass sie erst mit dem Satzungsbeschluss über die Entwicklungsmaßnahme wirksam werden. Der vorzeitige Abschluss der Optionsverträge führt zu einer erheblichen zeitlichen Beschleunigung. Auf diese Weise kann die Sparkassengesellschaft schon in Kürze auch besondere Optionsverträge für die Grundstücke abschließen, die vorzeitig in Anspruch genommen werden müssen.

In der Abwendungsvereinbarung, die die Voraussetzung für die städtische Genehmigung eines Verkaufs von privaten Grundstücken an die Sparkassengesellschaft ist, verpflichtet sich die Sparkassengesellschaft als Erwerberin zur Umsetzung der Ziele und Zwecke der SEM sowie zur Zahlung eines sog. Ausgleichsbetrags in Höhe der Differenz zwischen dem Anfangswert (hier: 15,00 €/m<sup>2</sup> bezogen auf 2012) und dem vom Gutachterausschuss festzustellenden Endwert (Verkehrswert). Es könnten auch weitere Eigentümer\_innen eine Abwendungsvereinbarung schließen, wenn sich aus der Größe ihrer Einwurfsfläche(n) anhand der – noch zu ermittelnden – Quote ein Anteil an Nettobauland errechnet, mit dem ein Baugrundstück gebildet werden kann, auf dem die städtebaulichen Vorgaben der künftigen Bauleitplanung umgesetzt werden können. Die Bedingungen des Weiterverkaufs durch die Sparkassengesellschaft haben sich an die Rahmenbedingungen der Entwicklungsmaßnahme zu halten, sonst könnte bereits der Grunderwerb zu einem höheren Preis als 15,00 €/m<sup>2</sup> nicht genehmigt werden. Insbesondere muss auch das bodenpolitische Ziel der Entwicklungsmaßnahme, weite Bevölkerungskreise mit preisgünstigen Grundstücken zu versorgen (§ 169 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)), erreicht werden können. Zudem ist die Umsetzung bestimmter Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch abzuschließen. Eine Abwendungsvereinbarung kann nicht vor der Beschlussfassung des Gemeinderats über die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme abgeschlossen werden und muss darüber hinaus auch den Anforderungen gerecht werden, die an eine planerische Vorab-Bindung der Gemeinde gestellt werden. Faktisch bedeutet dies, dass die Abwendungsvereinbarung zwischen dem Offenlage- und dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan abgeschlossen wird. Die Abwendungsvereinbarung muss schließlich auch – soweit hiermit Prognosen verbunden sind – eine gerechte Verteilung der wirtschaftlichen Risiken der Gesamtentwicklung beinhalten. Dies können beispielsweise Abzinsungsmodelle, Risikoabschläge oder Nachzahlungsklauseln sein.

## 2.1 Stand und mögliche Veränderung der Eigentumsverhältnisse

Derzeit stellen sich die Eigentumsverhältnisse im Gebiet wie folgt dar:

Eigentümer	Eigentum derzeit (ca.)	
	in ha	in %
Stadt	26,5	20,4
Privat (inkl. SWR)	79,4	61,0
Land	22,0	16,9
Deutsche Bahn	1,5	1,2
Privat mit Teileigentum Stadt	0,7	0,5

Bei erfolgreicher Umsetzung des Kooperationsmodells und basierend auf den bislang vorliegenden Absichtserklärungen sowie bei Erwerb der Grundstücke mit Teileigentum sowie des Landes und der Bahn durch die Stadt hätten Stadt (50,7 ha, entsprechen 39 %) und Sparkassengesellschaft (über 61 ha, entsprechen 46,9 %) für die Maßnahme gemeinsam 85,9 % der Flächen des künftigen Stadtteils gesichert. Gegenüber den verbleibenden privaten Flächen von derzeit ca. 18,4 ha (14,1 %) müssten – sofern sich die Eigentümer\_innen nicht zu einem Verkauf entschließen - Enteignungsverfahren eingeleitet, oder bei ausreichender Flächengröße entsprechende Abwendungsvereinbarungen abgeschlossen werden. Da in den nächsten Monaten sich noch weitere Eigentümer\_innen dem „Konsensmodell“ anschließen können, könnte der Anteil der zur Realisierung des neuen Stadtteils von der Stadt zu erwerbenden oder ggf. zu enteignenden privaten Flächen deutlich unter 10 % der Gesamtfläche liegen. Diese Angaben haben den Stand vom 11.12.2017, sind gerundet und beziehen sich auf die voraussichtliche Gesamtfläche der Entwicklungsmaßnahme in Höhe von ca. 130,1 ha.

Bei den Grundstücken im Eigentum der Deutschen Bahn handelt es sich im Wesentlichen um Flächen für künftige Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Ausbau der Rheintalbahn. Ein Erwerb durch die Stadt erscheint bei Stellung geeigneter Ersatzflächen möglich. Bezüglich der Landesgrundstücke gibt es bereits eine Zusage des Landes, diese zum Anfangswert von 15,00 €/m<sup>2</sup> an die Stadt zu veräußern (siehe Drucksache G-17/230).

## 2.2 Risikoabsicherung für die frühzeitige Grundstücksinanspruchnahme

Für den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist die vorlaufende Umsetzung des Gewässerumbaus Dietenbach und auch einzelner CEF-Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich. Die dafür benötigten Grundstücke (im Schildkrötenkopf und der künftigen Dietenbachau) müssen deshalb so schnell wie möglich für die Maßnahme mobilisiert werden. Es geht dabei um eine Gesamtfläche von derzeit ca. 23,5 ha. Ein Erwerb so vieler Flächen noch vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens zu dem von der Sparkassengesellschaft vorgeschlagenen Preis bedeutet für die Sparkasse eine deutliche Erhöhung ihres wirtschaftlichen Risikos. Dieses könnte nach den bisherigen Gesprächen mit der Sparkasse und Rechtsanwalt Dr. Burmeister wie folgt abgemildert werden:

Die Sparkassengesellschaft hat bereits entsprechende Optionsverträge vorbereitet, wonach der Stadt eine vorzeitige (= vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgende) Inanspruchnahme von Grundstücken für Maßnahmen zur Realisierung des Stadtteils ermöglicht wird, die grundbuchrechtlich abgesichert werden können. Dafür erhalten die betroffenen Eigentümer\_innen eine auf den späteren Kaufpreis anzurechnende Vorab-Zahlung von 10,00 €/m<sup>2</sup>. Die Vorbereitungsmaßnahmen können dann von der Stadt unverzüglich umgesetzt werden. Damit die Optionsverträge zeitnah abgeschlossen werden können, beabsichtigt die Verwaltung, dem Gemeinderat mit dem Satzungsbeschluss der Entwicklungsmaßnahme vorzuschlagen, **für den Fall, dass ein 1. Teilbebauungsplan und die Flächennutzungsplan-Änderung für das Satzungsgebiet nicht bis zum 31.12.2022 beschlossen ist, der Sparkassengesellschaft den vorfinanzierten Betrag von 10,00 €/m<sup>2</sup> (max. rd. 2,35 Mio. €) zu erstatten.** Dadurch gälänge eine wesentliche Reduzierung des finanziellen Risikos für die Sparkassengesellschaft und gleichzeitig eine frühzeitige Aktivierung und Sicherung der benötigten Flächen (durch einen vorgezogenen, bedingten Eigentumserwerb, der die zügige Umsetzung des Gewässerumbaus und vorgezogener CEF-Maßnahmen ermöglicht).

Eine solche Kostenerstattung wäre möglich, wenn die Stadt eine angemessene Gegenleistung erhält. Diese kann beispielsweise darin bestehen, dass die Stadt ein dinglich gesichertes und unbefristetes Nutzungsrecht an den betreffenden Flächen erhält, z. B. für Ausgleichsflächen.

Es ist davon auszugehen, dass bei den 23,5 ha vorzeitig benötigter Flächen auch solche sind, deren Eigentümer\_innen nicht am Kooperationsmodell teilnehmen wollen. Sollte der Stadt hier der freihändige Erwerb zum Anfangswert nicht gelingen, müsste zur Umsetzung der vorbereitenden Maßnahmen die vorzeitige Besitzeinweisung im Rahmen eines Enteignungsverfahrens beantragt werden, was nach Erlass der Entwicklungssatzung möglich sein wird.

### 2.3 Umgang mit dem sog. „Schildkrötenkopf“

Der sog. etwa 18 ha große „Schildkrötenkopf“, also der durch die Straße „Am Tiergehege“ vom übrigen Bereich getrennte Teil des Gebiets der vorbereitenden Untersuchungen südlich des Autobahnzubringers Mitte, wird ausschließlich für begleitende und vorlaufende Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen benötigt. Die hier umzusetzenden Maßnahmen wie die Verlagerung des SWR-Funkmastens, zum Gewässerausbau, zum Hochwasserschutz, zur Versickerung von Oberflächenwasser aus dem späteren Baugebiet und zum Natur- bzw. Artenschutz schließen eine Bebauung dieses Bereichs aus. Um das gemeinsame Ziel von Stadt und Sparkasse, einen Nettobaulandanteil von mindestens 50 % bezogen auf den Gesamtumfang der SEM von derzeit ca. 130 ha zu erzielen, zu erreichen, ist also die Baufläche im Verfahren noch weiter zu optimieren. Ob und inwieweit noch mehr als die in der Auslobung zum Wettbewerb geforderten 60 ha Nettobauland gewonnen werden können, ist im Hinblick auf die naturräumlichen Restriktionen noch offen, für die Sparkassengesellschaft allerdings notwendig, um die Wirtschaftlichkeit des Kooperationsmodells sicherzustellen.

## **2.4 Sicherung der Wirtschaftlichkeit (Stadt und Sparkassengesellschaft)**

Im gesamten weiteren Verfahren ist das wirtschaftliche Interesse von Stadt und Sparkassengesellschaft angemessen zu berücksichtigen und die Risiken sind gerecht zwischen den Partnern zu verteilen. Die Sparkassengesellschaft tritt mit der Ermöglichung frühzeitiger Inbesitznahme der für die Erschließung erforderlichen Flächen in Vorleistung; weitere Meilensteine werden die Bauleitplanung, das Vermarktungskonzept und die Inhalte der Abwendungsvereinbarung sein. Die Verwaltung beabsichtigt, mit der Sparkasse die wesentlichen Eckpunkte für die zukünftige wirtschaftliche Risikoverteilung in einer Rahmenvereinbarung festzuhalten, die mit der Satzung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme beschlossen werden kann.

## **3. Umgang mit Landwirten bei der Ersatzflächenzuteilung**

Landwirte, die als Eigentümer nicht am Kooperationsmodell teilnehmen, sollen bei der vorzeitigen Inanspruchnahme Ersatzflächen angeboten bekommen. Dies soll auch für die Landwirte gelten, die als Pächter betroffen sind. Der Verlust der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche im sog. Schildkrötenkopf kann möglicherweise durch die Übernahme von Pflegeleistungen durch Landwirte ggf. teilweise aufgefangen werden.

Landwirte dagegen, die als Eigentümer am Kooperationsmodell teilnehmen, müssen sich hinsichtlich ihrer Eigentumsflächen, die im Rahmen des Kooperationsmodells von der Sparkassengesellschaft erworben werden, am Markt selbst um Ersatzland bemühen. Soweit diese Landwirte darüber hinaus auch als Pächter betroffen sind, sollen sie aber hierfür Ersatzflächen angeboten bekommen.

## **4. Organisatorische Einbindung der veräußerungsbereiten Eigentümerinnen und Eigentümer und der Sparkasse/Sparkassengesellschaft**

Durch die positive Resonanz auf das Kooperations- und Konsensmodell könnte die Einleitung und Durchführung umfangreicher Enteignungsverfahren vermieden werden. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass ein Teil der Grundstücke nur im Rahmen von einzelnen Enteignungsverfahren zu mobilisieren sein wird.

Im Gegenzug für die Bereitschaft zur Kooperation soll im Rahmen der Gesamtprojektorganisation auf mehreren Ebenen eine Einbeziehung in die Maßnahmen zur Umsetzung des neuen Stadtteils erfolgen. Die Sparkasse nimmt bereits als sachverständige Beraterin am Wettbewerb teil. Je nach Anzahl der kooperationswilligen Parteien kommt ggf. auch die Bildung eines Eigentümerbeirats in Betracht, der dann Vertretungspersonen in die diversen Gremien entsenden und dergestalt am Verfahren mitwirken kann.

Die frühzeitige Einbindung des Gemeinderats zu relevanten Themenbereichen durch die Bildung einer gemeinderätlichen Arbeitsgruppe (GRAG) hat sich bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen bewährt und soll über die Projektlaufzeit fortgeführt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass neben

der frühzeitigen Information der Mitglieder auch ein Meinungsbild für entscheidungsrelevante Themen des Gemeinderats eingeholt werden kann und die Projektleitung dies im weiteren Verfahren entsprechend berücksichtigen kann.

Die Möglichkeit der Teilnahme von Vertreter\_innen der kooperationswilligen Partner an den Sitzungen der GRAG stellt aus Sicht der Verwaltung einen wichtigen Baustein zu einer konsensorientierten Umsetzung des neuen Stadtteils und zur Schaffung gegenseitigen Vertrauens dar. Dies soll daher anlassbezogen ermöglicht werden.

## **5. Ausblick und weiteres Verfahren**

Nachdem inzwischen Absichtserklärungen für mehr als drei Viertel der privaten Flächen vorliegen, kann davon ausgegangen werden, dass diese Flächen voraussichtlich im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme durch die Sparkassengesellschaft erworben werden und auf diese Weise Enteignungsverfahren weitgehend vermieden werden können.

Um die zügige Baureifmachung zu unterstützen, ist die Sparkassengesellschaft bereit, die Optionsverträge für die gemäß Nr. 2.2 vorzeitig benötigten Grundstücke vorzeitig anzunehmen, um den Besitz an den Flächen zu erhalten und den Eigentümern dann sofort eine erste Rate i. H. v. 10,00 €/m<sup>2</sup> auf den Kaufpreis zu bezahlen. Der Eigentumsübergang erfolgt erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung. Der restliche Kaufpreis wird fällig nach Annahme der anderen Optionsverträge. Die Annahme der anderen Optionsverträge setzt voraus, dass der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst ist und die Abwendungsvereinbarungen abgeschlossen sind. Dadurch wird der Stadt die Möglichkeit eingeräumt, die erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens durchzuführen.

Die vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme werden derzeit abgeschlossen, so dass diese im Juli 2018 zur Satzung beschlossen werden soll. Teil dieses Beschlusses sind die Ziele der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und deren wirtschaftliche Rahmenbedingungen (Kosten- und Finanzierungsplanung sowie Rahmenvereinbarung/Eckpunktepapier mit der Sparkassengesellschaft). Zusammen ist dann auch über die Einleitung noch notwendiger bodenordnender Maßnahmen (Enteignung und vorzeitige Besitzeinweisung) und den Risikoausgleich hinsichtlich der 10,00 €/m<sup>2</sup> zu entscheiden. Angestrebt ist auch ein frühzeitiger Beschluss über die Einleitung der Bauleitplanungen (Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans) und ein Auftrag an die Verwaltung, die erforderlichen Vorarbeiten zur Baureifmachung des Plangebiets (Planungsaufträge und Einleitung der Verwaltungsverfahren) durchzuführen.

Im Laufe des Jahres 2018 ist schließlich im Rahmen der Überarbeitung der ausgewählten Wettbewerbsergebnisse zu entscheiden, mit welchem Büro der städtebauliche Wettbewerb in einen städtebaulichen Entwurf/Rahmenplan weiterentwickelt wird, der dann Grundlage der Bauleitplanung ist. Der mit dem Kooperationsmodell verfolgte Ansatz bedingt bei allen Schritten eine enge Abstimmung mit den Kooperationspartnern, weil sicherzustellen ist, dass auch unter Berücksichtigung des von der Sparkassengesellschaft gezahlten höheren Kaufpreises

die Entwicklungsziele, insbesondere die Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung bei der miet- oder bodenpreisdämpfenden Veräußerung, gewahrt sind.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht wird im Laufe des Jahres 2018 angepasst und die Vorbereitungen zur Einrichtung eines Treuhandkontos werden getroffen.

- Bürgermeisteramt -