

Anlage zur DRUCKSACHE G-18/115

Vereinbarung (Stand: 25.05.2018)

zwischen der

Stadt Freiburg im Breisgau,
vertreten durch den Oberbürgermeister,
Rathausplatz 2-4, 79098 Freiburg
- nachfolgend Stadt genannt -

und der

Entwicklungsmaßnahme Dietenbach GmbH & Co. KG,
vertreten durch die Sparkasse Entwicklungsmaßnahme Dietenbach GmbH,
diese vertreten durch den Geschäftsführer
- nachfolgend Sparkassengesellschaft genannt -

Präambel

Die Stadt Freiburg hat durch Beschluss des Gemeinderats vom 11.12.2012 vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zur Realisierung eines neuen Stadtteils im Bereich Dietenbach eingeleitet. Dort soll ein neuer Stadtteil mit etwa 6.000 Wohneinheiten und ca. 14.000 Einwohnern entstehen. Der infrage kommende Bereich steht größtenteils im Eigentum von ca. 400 Personen, weshalb zur einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der Entwicklung eines neuen Stadtteils nach Einschätzung der Stadt Freiburg eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme erforderlich ist.

Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist es, den Wohnungsmarkt durch den Bau des neuen Stadtteils deutlich zu entlasten und damit miet- und kaufpreisdämpfend zu wirken. Weite Bevölkerungskreise, insbesondere Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen sowie die sog. Schwellenhaushalte und die Mittelschicht sollen mit preisgünstigem Wohnraum versorgt werden. Ein solcher Effekt hatte sich nach vergleichbarer Wohnraumknappheit und Preisanstiegen vor ca. 20 Jahren anlässlich des Baus der Stadtteile Rieselfeld und Vauban eingestellt.

Mit der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau steht ein Kooperationspartner zur Verfügung, 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 haben bereits Interesse an einer Kooperation bekundet, was die Realisierung eines neuen Stadtteils wesentlich erleichtern wird. Die Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau hat hierzu zwei Tochtergesellschaften gegründet, von denen die Entwicklungsmaßnahme Dietenbach GmbH & Co. KG (nachfolgend: Sparkassengesellschaft) Vertragspartner wird.

Ziel ist es, zwischen der Sparkassengesellschaft und den Eigentümer_innen, die hierzu bereit sind, Optionsvereinbarungen abzuschließen, nach denen die Gesellschaft den Eigentümer_innen einen deutlich höheren Kaufpreis bezahlt als die Stadt angeboten hat und sich kaufvertraglich verpflichtet, die Eigentümer_innen von der

Zahlung von Ausgleichsbeträgen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme freizustellen. Indem die Sparkassengesellschaft der voraussichtlich größte Eigentümer im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird, kann sie gegenüber der Stadt Freiburg sicherstellen, dass die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erreicht werden und gleichzeitig einen wesentlichen Beitrag zur finanziellen Absicherung der Maßnahme leisten, indem sie die erforderlichen Ausgleichsbeträge übernimmt.

Die Vertragsparteien beabsichtigen, sobald wie möglich eine Abwendungsvereinbarung abzuschließen. In der Abwendungsvereinbarung, die die Voraussetzung für die entwicklungsrechtliche Genehmigung des Verkaufs von privaten Grundstücken an die Sparkassengesellschaft ist, verpflichtet sich diese als Erwerberin zur Umsetzung der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sowie zur Zahlung eines so genannten Ausgleichsbetrags in Höhe der Differenz zwischen dem vom Gutachterausschuss festgestellten entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert für die innerhalb des Entwicklungsbereiches liegenden Ausgangsgrundstücke (hier: 15 EUR/m² bezogen auf 2012) und dem vom Gutachterausschuss noch festzustellenden Endwert (Verkehrswert) für die nach der Grundstücksneuordnung der Sparkassengesellschaft zugeteilten Baugrundstücke. Die Bedingungen des Weiterverkaufs der Baugrundstücke durch die Sparkassengesellschaft haben sich an die Rahmenbedingungen – insbesondere die vom Gemeinderat beschlossenen Ziele und Zwecke – der Entwicklungsmaßnahme zu halten, sonst könnte bereits der Erwerb der Ausgangsgrundstücke zu einem höheren Preis als 15 EUR/m² nicht genehmigt werden. Vor allem muss auch das bodenpolitische Ziel der Entwicklungsmaßnahme, weite Bevölkerungskreise mit preisgünstigen Grundstücken zu versorgen (§ 169 Abs. 6 BauGB), erreicht werden können. Zudem ist die Umsetzung bestimmter Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch abzusichern. 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 durch die Rechtsprechung an eine planerische Vorab-Bindung der Gemeinde gestellt werden. Faktisch bedeutet dies, dass die Abwendungsvereinbarung erst zwischen Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und dem Satzungsbeschluss über den (ersten) Bebauungsplan abgeschlossen werden kann. Die Abwendungsvereinbarung muss schließlich auch – soweit hiermit Prognosen verbunden sind – eine gerechte Verteilung der beiderseitigen wirtschaftlichen Risiken der Gesamtentwicklung beinhalten. Dies können beispielsweise Abzinsungsmodelle, Risikoabschläge oder Nachzahlungsklauseln sein.

Gemeinsames Ziel ist es, mit dem Satzungsbeschluss über die Entwicklungsmaßnahme dem Gemeinderat eine Rahmenvereinbarung über die Zielsetzungen und die wirtschaftliche Abwicklung des Gesamtprojekts vorzustellen. Deshalb schließen die Parteien zur Vorbereitung der weiteren Schritte im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme folgende Vereinbarung:

§ 1

Ziele der Kooperation zwischen Stadt und Sparkassengesellschaft

- (1) Die Stadt beabsichtigt, eine Fläche von ca. 130 ha im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme als neuen Stadtteil mit ca. 6.000 Wohneinheiten und 14.000 Einwohnern zu entwickeln. Hierzu sind umfangreiche Vorbereitungsmaßnahmen erforderlich, nämlich der Umbau des Gewässers Dietenbach, um das Gebiet hochwasserfrei zu gestalten, die Verlegung von zwei Hochspannungsleitungen und einer Gasleitung sowie eines Sendemasten des SWR, die flächige Aufschüttung des Geländes, um das Gebiet nach Westen hin zu entwässern, vielgestaltige naturschutzrechtliche und forstlichen Kompensationsmaßnahmen sowie gegebenenfalls der Erwerb von Ökopunkten.
- (2) Ziel der Vertragsparteien ist es, die sich aus dem städtebaulichen Wettbewerb ergebenden Bauflächen und Freiflächen möglichst zügig zu überplanen und zu erschließen, damit über eine sozialverträgliche Wohnbebauung der dringende Wohnbedarf in der Stadt Freiburg gedeckt und die steigenden Miet- und Eigentumspreise gedämpft werden. Die Sparkassengesellschaft unterstützt das Ziel der Stadt, das Gebiet zügig zu entwickeln, um Wohnraum für 14.000 Menschen mit einem möglichst hohen Anteil von preisgünstigen Miet- und Eigentumswohnungen sowie Bauland für Eigennutzung zu schaffen, um damit insbesondere Bevölkerungsgruppen mit niedrigen Einkommen sowie Schwellenhaushalte und die Mittelschicht zu versorgen. Dabei sollen inklusive Wohnformen gefördert, motorisierter Individualverkehr vermieden, wichtige Naturräume geschont und die städtischen Klimaschutzziele unterstützt werden. Enteignungen sollen durch konsequente Anwendung des Kooperationsmodells soweit wie möglich vermieden werden.
- (3) Auf Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs soll ein Rahmenplan entwickelt werden, der gleichzeitig Grundlage ist für die Änderung des Flächennutzungsplans und die verschiedenen Teil-Bebauungspläne, mit denen die zukünftigen Baugrundstücke und Baurechte definiert werden sollen.
- (4) Die Sparkassengesellschaft möchte zur Erreichung dieser Ziele über das Kooperationsmodell mit den mitwirkungsbereiten Eigentümer_innen einen wesentlichen Beitrag leisten.

§ 2

Wirtschaftliche Tragfähigkeit als Voraussetzung für die Realisierung

- (1) Die wirtschaftliche Tragfähigkeit ist für beide Parteien Voraussetzung für die weitere Projektrealisierung. Die Sparkassengesellschaft kann das Kooperationsmodell nur dann verwirklichen, wenn es sich vor Annahme der Kaufangebote als wirtschaftlich tragfähig erweist. Sollte die wirtschaftliche Tragfähigkeit im Laufe des Verfahrens infrage stehen, werden die Parteien nach städtebaulich und wirtschaftlich vertretbaren Lösungen suchen.

- (2) Den Vertragspartnern ist bewusst, dass der mit den Eigentümer_innen vereinbarte Verkaufspreis von 64 EUR/m² für den Grunderwerb unter Berücksichtigung eines wirtschaftlich zwingend erforderlichen Risikopuffers nur aus dem Verkauf der im Rahmen der Grundstücksneuordnung zugewiesenen Baugrundstücken und abschnittsweise im Rahmen der aufzustellenden Teilbebauungsplänen zu realisieren ist. Die Sparkassengesellschaft muss danach nicht nur den an die Stadt zu entrichtenden Ausgleichsbetrag, sondern auch ihre eigenen Projektkosten (z.B. Finanzierungskosten, Sach- und Personalaufwand etc.) erwirtschaften. Für die Bemessung des Ausgleichsbetrags wird zudem von den Erwerbskosten in Höhe von 64 EUR/m² lediglich ein Betrag von 15 EUR/m² angesetzt (Anfangswert i.S.d. § 169 Abs. 1 Nr. 7 i.V.m. § 154 Abs. 2 BauGB). Daher ist es das Ziel der Parteien, so schnell wie möglich weitergehende belastbare Aussagen über die wirtschaftliche Tragfähigkeit zu erhalten. Die Stadt wird deshalb die von ihr erarbeitete Kosten- und Finanzierungsübersicht anhand des Siegerentwurfs sowie der Vermessung des Geländes zeitnah weiter konkretisieren.
- (3) Die Parteien sind sich einig, dass das Plangebiet möglicherweise durch Teilbebauungspläne (und nicht durch einen einzigen Bebauungsplan) entwickelt werden wird. Da sich die Sparkassengesellschaft verpflichtet, im Rahmen des Kooperationsmodells sämtliche notariellen Angebote für Grundstücke im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich Dietenbach nur einheitlich anzunehmen, entstehen mit der Annahme aller Angebote erhebliche finanzielle Risiken hinsichtlich des von einem ersten Teilbebauungsplan nicht überplanten Bereichs. Diese sollen durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Als geeignete Maßnahme kommt z.B. in Betracht, dass der für die Grundstücke des jeweiligen Teilbebauungsplans anfallende Ausgleichsbetrag erst dann zur Zahlung fällig wird, wenn auch weitere Teilbebauungspläne in Kraft getreten sind.
- (4) Geschäftsgrundlage der Sparkassengesellschaft ist, dass ihr für sämtliche eingeworfenen Grundstücke in der Grundstücksneuordnung Baugrundstücke im Umfang von mindestens 50 % der Einwurfsfläche zugeteilt werden. Durch die an die Sparkassengesellschaft herangetragene Anforderung, auch etwa 11,5 ha Grundstücke im sog. Schildkrötenkopf (Gesamtgröße von 18 ha) zu erwerben, hat sich für die Sparkassengesellschaft ihre ursprüngliche Kalkulationsgrundlage verändert. Daher werden sich die Beteiligten über eine wirtschaftlich gleichwertige Kompensationslösung verständigen. Hierfür kommt z.B. vorbehaltlich der erforderlichen Zustimmung des Landes die Möglichkeit in Betracht, dass die Sparkassengesellschaft eine Teilfläche der dem Land gehörenden Grundstücksflächen zum gleichen Preis und zu den gleichen Konditionen wie die Stadt ankaufen kann, insbesondere hinsichtlich des sozialen Wohnungsbaus.

§ 3

Sicherung des Kooperationsmodells

- (1) Die Stadt ist bereit, bei Kaufverträgen mit Dritten, die in dem Gebiet Dietenbach zu einem höheren Kaufpreis als 64 EUR/m² für die Erwerbsflächen abgeschlossen werden, ihr im Rahmen des geltenden Entwicklungsrechts zustehendes Vorkaufsrecht im Rahmen des gesetzlich Zulässigen gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. §§ 169 Abs. 1 Nr. 6 und 153 Abs. 2 BauGB auszuüben oder die nach § 169 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. §§ 144, 145 BauGB erforderliche Genehmigung zu versagen, um einen Preiswettbewerbs zu verhindern und das bodenpolitische Ziel der Schaffung von Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung zu sichern.
- (2) Die Stadt beabsichtigt, gegenüber den Eigentümerinnen und Eigentümern, die nicht bis zum 31.12.2018 dem Kooperationsmodell beigetreten sind oder in anderer geeigneter Weise ihre Mitwirkungsbereitschaft verbindlich erklärt haben, unverzüglich die notwendigen Maßnahmen für eine Einzelenteignung einleiten. Einzelheiten ergeben sich aus der Drucksache G-18/114. Eine Beschlussfassung des Gemeinderats ist Voraussetzung für einen entsprechenden Antrag.

§ 4

Abstimmung von Planungen

- (1) Die Parteien werden ihre weiteren Planungs- und Nutzungsabsichten sowie den jeweiligen Zeit- und Maßnahmenplan untereinander fortlaufend eng abstimmen. Sie gehen dabei von den in der vorliegenden Rahmenvereinbarung formulierten Zielvorstellungen aus.
- (2) Die Parteien bilden zu diesen Zwecken eine projektbegleitende Arbeitsgruppe, über die der Fortgang der Planungen und Nutzungen erforderlichenfalls unter Hinzuziehung von Fachbehörden koordiniert wird. Alle Planungen und Nutzungen hinsichtlich der in § 1 genannten Flächen werden hier auf Arbeitsebene abgestimmt. Die Entscheidungen der jeweiligen Gremien, insbesondere des Gemeinderats als zuständigem Organ für die Konkretisierung der kommunalen Planungshoheit, bleiben vorbehalten.
- (3) Die Stadt und die Sparkassengesellschaft werden unter Einbeziehung der Eigentümervertreter weiterhin eine gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit betreiben.
- (4) Für bis zu sechs städtebaulich wichtige Flächen kann die Stadt Freiburg die Durchführung eines Architektenwettbewerbs (Realisierungswettbewerb) nach RPW verlangen. Die Anzahl und Lage der Flächen sowie die Frage, ob anstelle eines Architektenwettbewerbs auch eine Mehrfachbeauftragung in Frage kommt, werden anhand des Rahmenplans, der aus dem Siegerentwurf entwickelt wird, konkretisiert. Eine angemessene Vertretung der Stadt im Preisgericht ist zu gewährleisten. Dies beinhaltet eine paritätische Besetzung bei den Sachpreisrichter_innen und das Recht der Stadt zur Benennung von Fachpreisrichter_innen. Zudem sind Vorschläge der Stadt hinsichtlich einzuladender Wettbewerbsteil-

nehmer_innen durch den Auslober zu berücksichtigen. Die Stadt und die Sparkassengesellschaft werden sich auch über das Format des Wettbewerbsverfahrens verständigen.

§ 5 Bauleitplanung

Die Stadt beabsichtigt, für das Gebiet der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 166 Abs. 1 Satz 2 BauGB zügig Bebauungspläne aufzustellen und den Flächennutzungsplan zu ändern. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans soll durch Gemeinderatsbeschluss am 24.07.2018 eingeleitet werden, ein erstes Bebauungsplanverfahren nach Auswahl des Siegerbüros des städtebaulichen Wettbewerbs im ersten Quartal 2019. Hierbei sind das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs sowie weitere informelle Planungen der Stadt Freiburg (z.B. Perspektivplan, Bauhöhenkonzept, Märkte- und Zentrenkonzept, Verkehrsentwicklungsplan, Stellplatzsatzung, Klimaschutzziele usw.) zu berücksichtigen. Die Bauleitplanung wird sich an den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme, die in der Anl. 4 zur Drucksache G-18/114 vorläufig beschrieben worden sind, und den in der Anlage zu diesem Vertrag beschriebenen bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen orientieren.

§ 6 Grundstücksneuordnung

- (1) Die Stadt sichert zu, dass die Grundstücke, die für Vorbereitungsmaßnahmen vorzeitig in Anspruch genommen werden müssen (hierzu gehören auch die Grundstücke des sogenannten „Schildkrötenkopfes“) auf Grundlage eines noch zu erstellenden Bebauungsplans an einer Grundstücksneuordnung zu den gleichen Bedingungen teilnehmen wie die weiteren Grundstücke im Umgriff des förmlich festgelegten Entwicklungsbereichs Dietenbach.
- (2) Die Parteien sind sich darüber einig, dass die von ihnen in eine Grundstücksneuordnung eingebrachten Flächen nach gleichen Grundsätzen behandelt werden.
- (3) Die Parteien werden in der Grundstücksneuordnung auch die Übereignung von Flächen des öffentlichen Bedarfs in angemessenem Umfang an die Stadt entsprechend den Entwicklungszielen regeln. Im Rahmen der Grundstücksneuordnung werden alle Grundstücksflächen zum Anfangswert i.H.v. 15 EUR/m² eingebracht. Gemeinbedarfsflächen einschließlich Schulflächen und Flächen für Kindertagesstätten, Flächen für Sport- und Spielanlagen, öffentliche Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Flächen zur Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen oder für Lärmschutzanlagen, Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, öffentliche Grünflächen oder Parkflächen einschließlich Erholungswald, Wasserflächen einschließlich Gewässerrandstreifen und ökologische Ersatzflächen nach § 200a BauGB werden dann der Stadt zugeord-

net und zu einem Wert i.H.v. 15 EUR/m² übereignet. Dies gilt auch für solche Flächen, die im Bebauungsplan nicht gesondert nach § 9 Abs. 1 BauGB als öffentliche Flächen festgesetzt werden, sondern die im Rahmen des gesetzlich Zulässigen auf vertraglicher Basis von der Stadt als öffentliche Flächen genutzt werden sollen. Die Beteiligten sind sich darüber im Klaren, dass der angemessene Umfang der im öffentlichen Interesse der Stadt Freiburg nach diesem Absatz zu übereignenden Flächen noch abgestimmt werden muss.

- (4) Soweit auf einzelnen Grundstücken dieser Bedarf nur für Teilflächen besteht (Beispiel: Integration einer Kindertagesstätte in ein Mehrfamilienhaus), ist er durch Dienstbarkeit entsprechend zu sichern.

§ 7

Erschließung

- (1) Die Vertragsbeteiligten werden sich fortlaufend über eine wirtschaftliche und leistungsfähige Erschließung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets Dietenbach sowie über die Bildung sachgerechter Erschließungsabschnitte abstimmen.
- (2) Die Stadt wird das Leistungsverzeichnis für die Ausschreibung der Leistungen eines Entwicklungsträgers für das Gebiet Dietenbach in Abstimmung mit der Sparkassengesellschaft erstellen oder erstellen lassen und die Sparkassengesellschaft in dem Vergabeverfahren für den Erschließungsträger angemessen beteiligen.

§ 8

Abwendungsvereinbarung

- (1) Die Parteien beabsichtigen, im Zuge des weiteren Verfahrens eine oder mehrere Abwendungsvereinbarungen abzuschließen, in denen sich die Sparkassengesellschaft verpflichtet, die jeweils geltenden Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sowohl bei eigener baulicher Entwicklung als auch bei der Vermarktung der von ihr erworbenen Grundstücke auf geeignete Art und Weise sicherzustellen. Sie ist damit einverstanden, dass die entwicklungsrechtliche Genehmigung von grundstücksbezogenen Verfügungen im Sinne der §§ 169 Abs. 1 Nr. 3, 144 Abs. 1 und 2 BauGB unter der Maßgabe erfolgt, dass die vom Gemeinderat beschlossenen Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme eingehalten werden. Hierfür sind gegebenenfalls auch Dienstbarkeiten zu bewilligen und mit entsprechendem Rang ins Grundbuch einzutragen, um wohnbaupolitische Ziele der Stadt über so genannte Belegungsrechte und Benennungsrechte von Wohnungen abzusichern. Die Vertragsparteien werden die Konzepte für die Vermarktung ihrer Grundstücke gegenseitig abstimmen, weil insbesondere die konzeptionelle Vergabe von Grundstücken in hohem Maße geeignet ist, eine bauliche und soziale Vielfalt im neuen Stadtteil

aufzubauen und langfristig sicherzustellen. Die zügige Bebauung der Grundstücke entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist gleichfalls sicherzustellen.

- (2) In der Abwendungsvereinbarung wird auch die Höhe des von der Sparkassengesellschaft zu leistenden Ausgleichsbetrages, gegebenenfalls unter Berücksichtigung von Richtlinien, die die Stadt für die vorzeitige Ablösung erlassen hat, festgestellt. Die Abwendungsvereinbarung soll – insbesondere soweit hiermit Prognosen verbunden sind – eine gerechte Verteilung der wirtschaftlichen Risiken der Gesamtentwicklung zwischen der Stadt einerseits und der Sparkassengesellschaft andererseits beinhalten. Dafür kommen z.B. Abzinsungsmodelle, Risikoabschläge oder Teilzahlungen im Betracht.

§ 9

Abstimmung der Vermarktungskonzepte

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, die Konzepte für die Vermarktung ihrer Grundstücke gegenseitig abzustimmen. Die Vertragsbeteiligten sind sich darüber einig, dass die Grundstücke nach ihrer Neuordnung und Erschließung unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung und unter Beachtung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme vermarktet werden. Die Vertragsbeteiligten sind sich ferner darüber einig, dass die konzeptionelle Vergabe von Grundstücken in hohem Maße geeignet ist, eine bauliche und soziale Vielfalt im neuen Stadtteil aufzubauen und langfristig sicherzustellen. In der Vermarktung wird weiterhin durch die Vertragsparteien sichergestellt, dass gemischte, inklusive Wohnquartiere für weite Kreise der Bevölkerung mit dem Schwerpunkt auf bezahlbaren Wohnraum entstehen. Dies bedeutet insbesondere ausreichende Angebote für den geförderten Wohnraum sowie preisgünstigen Wohnraum für die sog. Mittelschicht und Schwellenhaushalte. Die Abstimmung hierüber soll fortlaufend erfolgen.
- (2) Die Vertragsbeteiligten sind sich darüber einig, dass bei der Vermarktung die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Konzepte zu beachten ist und wenn sich herausstellt, dass die Wirtschaftlichkeit in Frage gestellt ist, eine entsprechende Anpassung der Konzepte abzustimmen ist.
- (3) Den Vertragsbeteiligten ist bewusst, dass die Vermarktungskonzepte Rückwirkungen auf die Abgrenzung des Plangebiets und den Inhalt der geplanten einzelnen Teilbebauungspläne sowie auf die Zuteilung von Baugrundstücken im Rahmen der Grundstücksneuordnung haben können.
- (4) Bei der Abstimmung der Vermarktungskonzepte ist unter Beachtung von Abs. 1 auch das Ziel der Sparkassengesellschaft angemessen zu berücksichtigen, zur Minimierung ihrer Vorlaufkosten und ihres Vorlaufrisikos bereits frühzeitig eine Refinanzierung bzw. eine Risikobeteiligung durch die künftigen Bauinteressenten zu erreichen. Die Vertragsbeteiligten sind sich darüber einig, dass dies nur gelingen kann, wenn die Sparkassengesellschaft mit den späteren Bauherren in an-

gemessenem Umfang bereits frühzeitig Vorverträge, Optionsverträge etc. (unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und dieser Vereinbarung) für die späteren Baugrundstücke abschließen kann.

§ 10

Wertausgleich

- (1) Die Stadt verpflichtet sich, der Sparkassengesellschaft einen Wertausgleich in Höhe von 10 EUR je m² zuzüglich 0,18 EUR je m² Finanzierungskosten pro angefangenem Kalenderjahr für die Einräumung von Dienstbarkeiten auf der in Anl. 1 zu diesem Vertrag gekennzeichneten Fläche zugunsten der Stadt Freiburg zu zahlen, wenn die Sparkassengesellschaft die Kaufangebote im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich Dietenbach nicht bis zum 31.12.2022 (bzw. bei Verlängerung des Optionsvertrages längstens bis zum 31.12.2024) angenommen hat und wenn die Stadt aufgrund der Dienstbarkeit vorgezogene Gewässerausbaumaßnahmen, vorzeitige artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen oder sonstige die Entwicklung des Gebietes vorbereitende Maßnahmen sowie naturschutz- oder forstrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen i.S.d. § 16 BNatSchG durchführen darf. Die von der Stadt Freiburg vorzeitig benötigte Fläche ist in der Karte in Anlage 1 zu diesem Vertrag dargestellt.
- (2) Voraussetzung für diese Zusicherung ist, dass eine entsprechende beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Freiburg im Grundbuch eingetragen ist. Die Stadt verpflichtet sich, die Eintragung der vorgenannten Dienstbarkeit im Grundbuch selbst rechtzeitig zu beantragen. Die Sparkassengesellschaft verpflichtet sich, die Bewilligung der Eigentümer zur Eintragung der Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt gleichzeitig mit der notariellen Beurkundung der Optionsverträge über die betreffenden Grundstücke einzuholen.

§ 11 Schlussbestimmungen

- (1) Durch diese Vereinbarung wird ein Anspruch auf Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans nicht begründet. § 1 Abs. 3 BauGB bleibt unberührt. Die Sparkassengesellschaft verzichtet auf Rechtsmittel gegen die von der Stadt mit der Drucksache G-18/114 beschlossene Entwicklungssatzung.
- (2) Die Sparkassengesellschaft verpflichtet sich nach Annahme der Optionsverträge, die Pflichten aus dieser Vereinbarung – ebenso wie die Pflichten aus Abwendungsvereinbarungen – auf die jeweiligen Erwerber der zugeteilten Baugrundstücke zu übertragen und zweckentsprechend abzusichern.
- (3) Wenn die Sparkassengesellschaft die Optionsverträge nicht annimmt, verpflichtet sich die Sparkassengesellschaft die Gesellschaftsanteile der Entwicklungsmaßnahme Dietenbach GmbH & Co. KG und der Sparkasse Entwicklungsmaßnahme Dietenbach GmbH der Stadt oder einem von ihr benannten Dritten gegen einen

angemessenen Wertausgleich anzubieten. Der Wertausgleich setzt sich zusammen aus den der Sparkassengesellschaft nachweislich entstandenen Kosten (diese ergeben sich aus der handelsrechtlichen Bilanz der Gesellschaften) und aus dem Wert der Optionsverträge. Sollte über den Wert der handelsrechtlichen Bilanzen (nachweislich entstandenen Kosten) und/oder der Optionsverträge kein Einvernehmen erzielt werden können, ist dieser durch einen einvernehmlich zu bestellenden Sachverständigen oder ein einvernehmlich zu bestimmendes Sachverständigengremium zu bestimmen. Können sich die Parteien auf keinen Sachverständigen oder ein entsprechendes Sachverständigengremium verständigen, so ist dieser/dieses durch die Präsidentin/den Präsidenten des Landgerichts Freiburg zu bestimmen, wobei jede Partei drei Vorschläge, die jedoch für die Bestimmung nicht bindend sind, unterbreiten kann.

- (4) Änderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (5) Sollten Bestimmungen dieser Urkunde unwirksam sein oder werden oder sollten sich regelungsbedürftige Lücken herausstellen, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle unwirksamer Bestimmungen oder zur Ausfüllung von Vertragslücken soll ohne weiteres eine Regelung gelten, die – soweit rechtlich möglich – dem wirtschaftlich am nächsten kommt, was die Vertragschließenden mit der unwirksamen Bestimmung gewollt haben oder – bei ausfüllungsbedürftigen Lücken – nach dem Sinn und Zweck des gesamten Vertragswerks gewollt hätten, sofern sie den regelungsbedürftigen Punkt bedacht hätten.

Freiburg, den

Oberbürgermeister der Stadt Freiburg i. Br.

Geschäftsführer der Entwicklungsmaßnahme Dietenbach GmbH & Co. KG

Anlage:

Städtebauliche Entwicklungsziele und Rahmen für die Bauleitplanung des Stadtteils Dietenbach

Grundlage für die städtebauliche Entwicklung ist die Satzung der Stadt Freiburg vom 24.7.2018 und die am gleichen Tag verabschiedeten Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (Anl. 4 zu Drucksache G-18/114).

Daneben bestehen derzeit u.a. folgende Rahmenvorgaben aus der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs:

- Wohnbaufläche (Nettobauland) von 60 ha Fläche innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme
- Geschossfläche (Summe aller oberirdischen Geschosse ohne die Fläche von Balkonen, Dachterrassen, Tiefgaragen und Keller geschossen) von 840.000 m²
- 6.000 Wohneinheiten
- Anteil der Wohnungen im Geschosswohnungsbau von 75 %, dabei durchschnittliche Wohnungsgröße: 112,5 m² Geschossfläche
- Anteil von Wohnungen in verdichteten Einfamilienhausähnlichen Strukturen (z.B. Town-Houses) von 25 %, dabei durchschnittliche Wohnungsgröße: 175 m² Geschossfläche
- die Geschossflächen beinhalten als Bruttowerte z.B. auch Treppenhäuser und Außenwände, d.h. die Wohnfläche ist nach Erfahrungswerten rund 20-25 % niedriger als die genannte Geschossfläche
- durchschnittliche GFZ von 1,4 (bezogen auf das Nettobauland), einschließlich GF der Nicht-Vollgeschosse i.S.d. § 20 Abs. 3 BauNVO
- kleinteilige Parzellenstruktur vertikale oder horizontale Mischung von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Kultur, Bildung und Erholung; dabei abnehmende Intensität der Durchmischung vom Stadtteilzentrum hin zu den Rändern
- Absicherung der Nachbarschaft des Zeltmusikfestivals und des Mundenhofs
- Integration von 17 Kindertagesstätten mit je vier Gruppen in den Geschosswohnungsbau mit 1000 m² Geschossfläche und bis zu 1000 m² ausschließlich für die Kita verfügbaren Außenflächen
- 15.000 m² Geschossfläche für Einzelhandels- und einzelhandelsnahen Dienstleistungsnutzungen
- 16.000 m² Geschossfläche für weitere Büro- und Dienstleistungsflächen (Ärzte, Anwälte, sonstige freiberufliche Leistungen, Gastronomie, Freizeit usw.)
- Förderung von genossenschaftlichem Bauen und Bauen durch private Bauherrengemeinschaften
- Integration der privaten Freiflächen in ein übergeordnetes Freiraumkonzept
- Förderung von stellplatzsparenden Mobilitätskonzepten
- Förderung von Baustrukturen, mit denen eine Reduzierung der Kfz-Fahrten in Wohnwegen erreicht wird
- gemittelter Stellplatzschlüssel von 0,8 Stellplätzen/Wohnung
- Bündelung der Stellplätze in Quartiershochgaragen oder gemeinsamen Tiefgaragen, die über die Hauptverkehrs- und Sammelstraßen erschlossen sind
- anteilige Unterbringung von so genannten Mobilpunkten in den Quartiershochgaragen

- Einhaltung der von der Stadt beschlossenen energetischen Gebäudestandards
- Umsetzung des für den Stadtteil beschlossenen Energiekonzepts (Weiterentwicklung aus der Vertiefungsphase des städtebaulichen Wettbewerbs), insbesondere hinsichtlich der erforderlichen Photovoltaikflächen