

**BESCHLUSS - VORLAGE**

|                            |                      |         |            |
|----------------------------|----------------------|---------|------------|
| Dezernat/Amt               | Verantwortlich       | Tel.Nr. | Datum      |
| V/Projektgruppe Dietenbach | Herr Prof. Dr. Engel | 4090    | 26.06.2018 |

---

**Betreff:**

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

---

| Beratungsfolge      | Sitzungstermin | Öff. | N.Ö. | Empfehlung | Beschluss |
|---------------------|----------------|------|------|------------|-----------|
| 1. GR (Einbringung) | 26.06.2018     | X    |      |            |           |
| 2. BA               | 11.07.2018     |      | X    | X          |           |
| 3. HA               | 16.07.2018     |      | X    | X          |           |
| 4. GR               | 24.07.2018     | X    |      |            | X         |

---

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): ja- durchgeführt in  
Lehen am 18.07.2018

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: ja - siehe Drucksache, Seite 5 ff.  
(Ziffer 3 und 4)

---

**Beschlussantrag:**

- 1. Der Gemeinderat nimmt den Bericht der Verwaltung gemäß Drucksache G-18/115 über den Sachstand zum Kooperationsmodell beim Grunderwerb für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach zur Kenntnis.**
  - 2. Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss der Rahmenvereinbarung mit der Sparkassengesellschaft GmbH & Co. KG gemäß Anlage zur Drucksache G-18/115 zu.**
  - 3. Der Gemeinderat beschließt die in Ziffer 4 der Drucksache G-18/115 dargestellten Zusicherungen gegenüber den Eigentümer\_innen, die der Stadt eine Dienstbarkeit für die vorzeitige Inanspruchnahme der Grundstücke eingeräumt haben.**
-

Anlage:

Rahmenvereinbarung mit der Sparkassengesellschaft GmbH & Co. KG

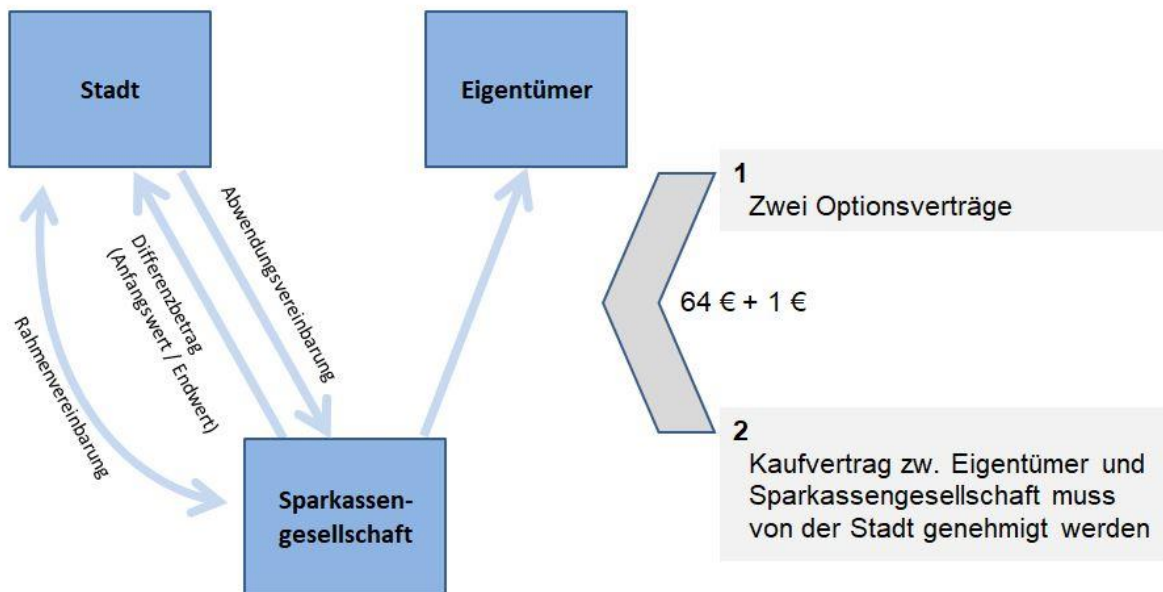
**1. Ausgangslage und Einführung in die Problemstellung**

Der Gemeinderat ist mit der Drucksache G-15/150 erstmals ausführlich über das sog. Kooperationsmodell informiert worden, mit dem Enteignungen weitgehend verhindert und das Gebiet Dietenbach im Einvernehmen mit einer Mehrheit der Eigentümer\_innen entwickelt werden soll. In der Drucksache G-17/015 sind weitere Einzelheiten zu dem Kooperationsmodell unter Einbeziehung der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau als Kooperationspartner dargestellt. Der Gemeinderat ist mit der Drucksache G-18/039 in seiner Sitzung am 20.03.2018 über den seinerzeitigen Sachstand zur geplanten Kooperation mit der Sparkasse bei der Entwicklung des neuen Stadtteils Dietenbach informiert worden. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, die mit der Drucksache G-18/114 zur Satzung beschlossen werden soll, umfasst eine Fläche von ca. 130 ha, wovon ca. 79 ha im Eigentum Privater stehen.

Mit der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau konnte ein Kooperationspartner gefunden werden, der bereit ist, die privaten Grundstücke im Plangebiet zu erwerben und dabei die vom Gemeinderat noch weiter fortzuschreibenden Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme (Anlage 4 zur Drucksache G-18/114) zu sichern. Die Sparkasse hat hierfür eine Tochtergesellschaft, die Entwicklungsmaßnahme Dietenbach GmbH & Co. KG (nachfolgend **Sparkassengesellschaft** genannt), gegründet. Die Geschäftsführung wird von der Sparkasse Entwicklungsmaßnahme Dietenbach GmbH wahrgenommen. Die Sparkasse hält zunächst alle Gesellschaftsanteile an der GmbH & Co. KG, behält sich aber im Hinblick auf den finanziellen Umfang der Gesamtmaßnahme vor, Kommanditanteile an Gesellschaften aus dem Sparkassenverbund zu übertragen. Die Sparkasse hat der Verwaltung beide Gesellschaftsverträge vorgelegt, damit vor ihrem Hintergrund zunächst die so genannten Optionsverträge zwischen ihr, Rechtsanwalt Dr. Thomas Burmeister als Vertreter der verkaufsbereiten Eigentümer\_innen und der Stadtverwaltung abgestimmt werden.

Im Rahmen des Kooperationsmodells sollen zunächst **Optionsverträge** zwischen den hierzu bereiten Eigentümer\_innen und der Sparkassengesellschaft notariell beurkundet werden.

Abbildung: Kooperationsmodell Abwendungsvereinbarung



**Inhalt der Optionsverträge** ist ein unbedingtes, aber zunächst bis 31.12.2022 befristetes Angebot der Eigentümer\_innen, die Grundstücke für 64,00 €/m<sup>2</sup> an die Sparkassengesellschaft zu verkaufen. Diese darf die Befristung einseitig bis längstens 31.12.2024 verlängern. Gleichzeitig werden die verkaufenden Eigentümer\_innen von der Zahlung von Ausgleichsbeträgen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme freigestellt. In diesem Zusammenhang wird die Sparkassengesellschaft eine sog. **Abwendungsvereinbarung** mit der Stadt abschließen (näher hierzu Drucksache G-17/015, Seite 7). In dieser werden dann (voraussichtlich im Jahr 2021/22) u. a. der an die Stadt zur Finanzierung der Infrastruktur zu zahlende Ausgleichsbetrag, das Vermarktungskonzept, eine Bauverpflichtung sowie die Sicherstellung der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme geregelt. Die Sparkassengesellschaft verpflichtet sich, sämtliche notariellen Angebote nur einheitlich anzunehmen. Die Sparkassengesellschaft kann also die Optionsverträge erst zu einem späteren Zeitpunkt – nach dem Abschluss der Abwendungsvereinbarung mit der Stadt und dem Beschluss über einen ersten Teil-Bebauungsplan – und nur einheitlich für das Gebiet der gesamten Entwicklungsmaßnahme annehmen. Der Grundstückskaufvertrag wird erst wirksam, wenn die Stadt den Kaufvertrag genehmigt hat (§ 169 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 144 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)). Die Genehmigung durch die Stadt Freiburg wird erst erteilt, wenn die Abwendungsvereinbarung zwischen der Sparkassengesellschaft und der Stadt unterzeichnet ist.

In der Drucksache G-18/039 ist das gemeinsame Ziel der Stadtverwaltung und der Sparkasse dargestellt, mit dem nunmehr erfolgenden Satzungsbeschluss über die Entwicklungsmaßnahme dem Gemeinderat eine Rahmenvereinbarung über die gemeinsame Abwicklung des Gesamtprojekts vorzustellen, mit der eine wirtschaftlich tragfähige Realisierung der städtebaulichen Entwicklung für beide Seiten gewährleistet werden kann. Aus Sicht der Verwaltung ist hervorzuheben, dass mit dem Kooperationsmodell rechtliches Neuland betreten wird, in den dreiseitigen Gesprächen aber für alle Fragen, die jetzt noch nicht abschließend beantwortet werden können, weil dies der Planungsfortschritt noch nicht erlaubt,

Lösungsmöglichkeiten entwickelt wurden. Die Entscheidungsbefugnisse und Spielräume, die der Gemeinderat für politische Richtungsentscheidungen auch in Zukunft benötigt, werden von der Sparkassengesellschaft anerkannt.

Schließlich erhält die Stadt für den Fall, dass die Sparkassengesellschaft wider Erwarten die Optionsverträge nicht annimmt (weil aus ihrer Sicht keine schwarze Null erzielt werden kann), das Recht, die Gesellschaftsanteile selbst oder durch einen von ihr benannten Dritten gegen angemessenen Wertausgleich zu übernehmen (§ 11 Abs. 3 der Rahmenvereinbarung, siehe Anlage).

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

Die Sparkassengesellschaft lässt die Optionsverträge derzeit durch ihre Anwälte und die Notare abschließend prüfen. Anschließend kann sie die Optionsverträge mit den hierzu bereiten Eigentümer\_innen beurkunden. Für Flächen, die kurzfristig für Gewässerumbaumaßnahmen und vorgezogene Erschließungsarbeiten zur Verfügung gestellt werden sollen, wird zusätzlich eine Dienstbarkeit zugunsten der Stadt eingeräumt, mit der die Grundstücke für derartige Arbeiten auch für die Stadt verfügbar werden. Diese Vorgehensweise ist mit dem Eigentümerbeirat der kooperationsbereiten Eigentümer\_innen abgestimmt. Am 08.06.2018 hat eine Eigentümerversammlung stattgefunden, auf der Rechtsanwalt Dr. Thomas Burmeister als Vertreter der Eigentümer\_innen, Herr Ingmar Roth als Geschäftsführer der Entwicklungsmaßnahme Dietenbach GmbH und Prof. Dr. Engel über den neuesten Sachstand informierten. **Bis Ende Mai 2018 hatten Eigentümer\_innen von ca. 56 ha (d. h. ca. 70 %) privater Fläche erklärt, ihre Grundstücke der Sparkassengesellschaft anbieten zu wollen.** Die notarielle Beurkundung der weit mehr als 200 Optionsverträge nimmt naturgemäß einen längeren Zeitraum in Anspruch.

In der Drucksache G-18/039 ist erläutert, dass die Optionsverträge ein notarielles Angebot der privaten Eigentümer\_innen zum Verkauf ihrer Grundstücke an die Sparkassengesellschaft beinhalten, das bis zum 31.12.2022 befristet ist und längstens bis 31.12.2024 verlängert werden kann. Sobald die Sparkasse dieses Angebot annimmt, kommt der Kaufvertrag zustande, er bedarf allerdings der entwicklungsrechtlichen Genehmigung durch die Stadt und ist bis zu deren rechtskräftiger Erteilung noch schwebend unwirksam. Bedingung für die entwicklungsrechtliche Genehmigung und damit die Wirksamkeit des Kaufvertrags ist der Abschluss der Abwendungsvereinbarung. Darin verpflichtet sich die Sparkassengesellschaft als Erwerberin zur Umsetzung der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sowie zur Zahlung eines sog. Ausgleichsbetrags, der grundsätzlich anhand der Differenz zwischen dem entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert für die eingeworfenen Grundstücke (hier: 15,00 €/m<sup>2</sup> bezogen auf 2012) und dem vom Gutachterausschuss festzustellenden Endwert für die zugeteilten Baugrundstücke (Verkehrswert) zu bemessen ist.

Es könnten auch weitere Eigentümer\_innen eine (unter Gleichbehandlungsgesichtspunkten notwendig inhaltsgleiche) 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 bzw. die Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme umgesetzt werden können.

Die Bedingungen des Weiterverkaufs der Baugrundstücke durch die Sparkassengesellschaft haben sich an die Rahmenbedingungen (d. h. die Ziele und Zwecke) der Entwicklungsmaßnahme zu halten, sonst kann der Erwerb der eingeworfenen Grundstücke 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 BauGB), erreicht werden können. Zudem ist die Umsetzung bestimmter Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme grundbuchrechtlich (z. B. durch Belegungs- oder Benennungsrechte im geförderten Mietwohnungsbau, durch Eintragung einer Rückübertragungs-Vormerkung, eines Ankaufsrechts zugunsten der Stadt o. ä.) abzusichern. Eine Abwendungsvereinbarung muss den Anforderungen gerecht werden, die von der Rechtsprechung an eine planerische Vorab-Bindung der Gemeinde gestellt werden. 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.

Sowohl für die privaten Eigentümer\_innen als auch für die Entwicklungsmaßnahme Dietenbach GmbH & Co. KG und die Stadt Freiburg ist es sinnvoll, bereits mit dem jetzt erfolgenden Satzungsbeschluss einen groben Rahmen für die spätere Abwendungsvereinbarung zu setzen, damit alle Beteiligten ihre jeweiligen wirtschaftlichen Risiken verlässlicher abschätzen können. Dies dient insgesamt der Planungssicherheit und fördert die zügige Entwicklung des Stadtteils. Eine derartige Rahmenvereinbarung wurde in der Vergangenheit auch für die Entwicklung der Bahnflächen im Bereich des Güterbahnhofs Nord, der Wentzinger Straße, der Schneulinstraße und des östlichen Wiehrebahnhofs abgeschlossen (vgl. Drucksache G-00/207, Beschluss vom 05.12.2000). Die dortige Vorgehensweise hat sich bewährt.

Ein wesentlicher Unterschied zu den Quartieren, die mit den früheren Bahnflächen entwickelt worden sind, besteht bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vor allem in den Vorgaben einer Schaffung von Bauland für weite Bevölkerungskreise und der für eine architektonische Vielfalt unverzichtbaren kleinteiligen Parzellierung als Rahmenbedingungen für die Vermarktung der Grundstücke. Beides ist nach der Rahmenvereinbarung gemeinsames Ziel von Stadt und Sparkassengesellschaft.

### **3. Rahmenvereinbarung mit der Sparkassengesellschaft**

Die Sparkassengesellschaft geht mit dem Abschluss von Optionsverträgen und der Auszahlung von diesbezüglichen Entgelten ein hohes wirtschaftliches Risiko ein. Das Kooperationsmodell beruht auf zwei Säulen: Alle Optionsverträge müssen – um die Gleichbehandlung aller Eigentümer\_innen zu sichern – gleichzeitig angenommen werden, in vielen Fällen also bereits mehrere Jahre bevor die konkrete Grundstücksausnutzung durch Teil-Bebauungspläne ausgeformt worden ist. Zudem sind die Eigentümer\_innen und die Sparkassengesellschaft bereit, für die Erschließung und Baureifmachung erforderliche Grundstücke der Stadt bereits vorab zur Verfügung zu stellen. Die Sparkassengesellschaft bezahlt den Eigentümer\_innen 10,00 €/m<sup>2</sup> und muss diesen Betrag vorfinanzieren. Bei Annahme der Optionsverträge wird die Zahlung auf den Kaufpreis angerechnet.

Das Kooperationsmodell funktioniert nur, wenn Stadt und Sparkassengesellschaft die wirtschaftlichen Risiken gerecht untereinander verteilen und beide Seiten bereit sind, für sich im Laufe des Planungsprozesses ändernde Rahmenbedingungen gemeinsame Lösungen zu suchen. Die Sparkassengesellschaft verpflichtet sich aber, die (zukünftigen) Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme einzuhalten, insbesondere auch die vom Gemeinderat formulierten Vorgaben hinsichtlich der Ausformung von gemischten, inklusiven Wohnquartieren für weite Kreise der Bevölkerung mit dem Schwerpunkt auf bezahlbarem Wohnraum (einschließlich einer vom Gemeinderat festzulegenden Quote sozialen Wohnungsbaus). Der vom Gemeinderat als baulandpolitischer Grundsatz für städtebauliche Verträge beschlossene Anteil in Höhe von 50 % sozialen Mietwohnungsbaus gilt formal nicht für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme. Für sie sind allein die im Rahmen der Beschlussfassung über die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entwickelten Vorgaben verbindlich.

Die Verwaltung will – ausgehend von dem 50 %-Beschluss – auf Grundlage des Siegerentwurfs ein Dialogformat entwickeln, in dem aus der Diskussion zwischen Bauinteressenten, Bauträgern, Wohnungsbaukooperativen, Baugenossenschaften, der Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) und den Stadträt\_innen schrittweise bis Mitte 2020 die diesbezüglichen Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für die einzelnen Bauabschnitte ausgeformt werden sollen. Anschließend soll der Gemeinderat über die fortentwickelten Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme beschließen (die in der Anlage 4 zur Drucksache G-18/114 formulierten Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bilden den derzeitigen Diskussionsstand ab und müssen im weiteren Verfahren noch verfeinert werden). Eine Beschlussfassung im Jahr 2020 erscheint sinnvoll, damit auch der im Jahr 2019 neu gewählte Gemeinderat ausreichend Zeit für die Beratung dieses zentralen Bausteins der Entwicklungsmaßnahme erhält. Der Satzungsbeschluss über den ersten Teilbebauungsplan soll Ende 2022 gefasst werden, so dass 2020 die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf Basis des dann vom Siegerbüro verfassten städtebaulichen Rahmenplans entwickelt werden könnten. Die fortgeschriebenen Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bilden dann zusammen mit dem städtebaulichen Rahmenplan/Offenlageplan die Kalkulationsgrundlage für die Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht, die wirtschaftliche Kalkulation der Sparkassengesellschaft und die Verhandlung über Inhalte einer Abwendungsvereinbarung. Im Übrigen dürften im Hinblick auf die Abwicklungsdauer der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme von mehr als 20 Jahren im Laufe der Zeit weitere Anpassungen der Ziele und Zwecke erforderlich sein. Dies zeigt die Erfahrung aus anderen Städten.

Die Klärung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist u. a. deshalb wichtig, weil sich die Sparkassengesellschaft im Rahmen des Kooperationsmodells verpflichtet, sämtliche notariellen Angebote für Grundstücke im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich Dietenbach nur einheitlich anzunehmen. Sollte die Stadt die Entwicklung des Baugebiets Dietenbach in einzelnen Teilbebauungsplänen vornehmen, hat dies für die Sparkassengesellschaft zur Folge, dass sie sich nicht darauf beschränken kann, lediglich die Optionsverträge für die in dem Plangebiet

dieses Teilbebauungsplans liegenden Grundstücke anzunehmen. Vielmehr muss sie dann zwingend auch die Kaufangebote für die Grundstücke annehmen, für die erst durch die Aufstellung weiterer Teilbebauungspläne Baurecht geschaffen wird.

Die mit der Sparkassengesellschaft verhandelte Rahmenvereinbarung stellt die derzeitigen und zukünftigen Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, wie sie in Anlage 4 zur Drucksache G-18/114 (bzw. dem Gemeinderatsbeschluss hierzu) vorläufig beschrieben sind, sicher und erstreckt sich auf folgende Eckpunkte:

- Ziel 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 wirtschaftliche Tragfähigkeit ist für beide Seiten Voraussetzung bei der Projektrealisierung: Für die Stadt ergibt sich dies aus den Rahmenbedingungen der §§ 165 ff. BauGB, für die Sparkassengesellschaft aus dem Gesellschaftsrecht. Da die Sparkassengesellschaft durch Zahlung eines Grundstückspreises in Höhe von 64,00 €/m<sup>2</sup>, die damit verbundene Vorfinanzierung und eigene Projektkosten deutlich höhere Einstandskosten als die Stadt hat, muss im weiteren Verfahren eine angemessene Risikoverteilung beider Seiten sichergestellt werden. Nach derzeitigem Planungsstand kann aufgrund der naturräumlichen Restriktionen und des Freiflächenbedarfs die von der Sparkassengesellschaft von Anfang an formulierte Forderung nach 50 % vermarktbarem Nettobauland voraussichtlich nicht erfüllt werden. Letztendlich ist dies aber davon abhängig, welcher Entwurf durch Jury und den Gemeinderat im städtebaulichen Wettbewerb ausgewählt wird und auf welche Art und Weise die noch offenen naturschutzrechtlichen Fragen im Bebauungsplanverfahren gelöst werden können. Eine diesbezügliche Stellschraube zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit könnte sein, dass die Sparkassengesellschaft vom Land eine Teilfläche zum gleichen Preis und zu gleichen Konditionen wie die Stadt ankaufen kann, insbesondere hinsichtlich der Realisierung des dort vom Land ausschließlich geforderten sozialen Wohnungsbaus. Diese Möglichkeit bedarf aber noch der Zustimmung des Landes.
- Stadt und Sparkassengesellschaft stimmen alle Planungs- und Nutzungsabsichten untereinander ab. Die Projektgruppe Dietenbach und die Sparkassengesellschaft richten eine projektbegleitende Arbeitsgruppe ein, über die der Fortgang der Planung, Erschließung und zukünftigen Nutzung koordiniert wird. Alle grundlegenden Entscheidungen sind dem Gemeinderat vorbehalten. Das Verbot planerischer Vorabbindung (das neben dem Entscheidungsvorbehalt zu Gunsten des Gemeinderats auch beinhaltet, dass die Wirksamkeit einer Öffentlichkeitsbeteiligung nicht infrage gestellt werden darf) ist in allen Verfahrensschritten zu berücksichtigen.
- Die Bauleitplanung wird durch die Stadt Freiburg zügig durchgeführt. Die in der Anlage 4 zur Drucksache G-18/114 vorgelegten Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme müssten in den kommenden zwei Jahren parallel zum Fortschritt in der Bauleitplanung weiter ausgeformt werden, damit dann auf Basis der fortgeschriebenen Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme einerseits der Offenlagebeschluss nach

§ 3 Abs. 2 BauGB für den Flächennutzungsplan und den 1. Teil-Bebauungsplan sowie andererseits die Abwendungsvereinbarung vorbereitet werden können.

- Für sechs städtebaulich bedeutsame Flächen werden Wettbewerbe nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) vereinbart und sichergestellt, dass die Stadt Freiburg im Preisgericht angemessen vertreten ist.
- Im Rahmen des Kooperationsmodells soll eine Grundstücksneuordnung durchgeführt werden, bei der die Stadt alle Flächen des öffentlichen Bedarfs zugeteilt erhält. Hierbei wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass die Flächen entsprechend dem durch den Gutachterausschuss ermittelten Anfangswert in die Grundstücksneuordnung eingebracht und für diesen Wert dann die öffentlichen Flächen zugeteilt werden.
- Die Sparkassengesellschaft verpflichtet sich, der Stadt einen Ausgleichsbetrag zu bezahlen, mit dem die erforderliche Erschließung und Infrastruktur des neuen Stadtteils mitfinanziert wird. Die Bemessung des Ausgleichsbetrags bestimmt sich nach den gesetzlichen Regelungen des Entwicklungsrechts. Soweit dieses Spielräume lässt, sollen diese in einer Weise genutzt werden, die die Interessen beider Seiten berücksichtigt und soll in Prognosen eine gerechte Verteilung der wirtschaftlichen Risiken der Gesamtentwicklung zwischen der Stadt einerseits und der Sparkassengesellschaft andererseits vorgenommen werden. Dies schließt beispielsweise die Möglichkeit von Teilzahlungen ein.
- Die beiderseitigen Vermarktungskonzepte sind abzustimmen. Die Grundstücke sollen nach ihrer Neuordnung und Erschließung unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung und unter Beachtung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme vermarktet werden. Es besteht Einigkeit darüber, dass die konzeptionelle Vergabe von Grundstücken in hohem Maße geeignet ist, eine bauliche und soziale Vielfalt im neuen Stadtteil aufzubauen und langfristig sicherzustellen. Durch die Vermarktung soll sichergestellt werden, dass gemischte, inklusive Wohnquartiere für weite Kreise der Bevölkerung mit dem Schwerpunkt auf bezahlbarem Wohnraum entstehen. Dies bedeutet insbesondere ausreichende Angebote für den geförderten Wohnraum und ggf. für mietpreisgedämpften Wohnraum sowie preisgünstigen Wohnraum insbesondere für die sog. Mittelschicht und Schwellenhaushalte. Der Gemeinderat kann hierzu auch einzelne Quoten beschließen.
- Die Rahmenvereinbarung beinhaltet auch die nachstehend unter Nr. 4 beschriebenen Zusicherungen gegenüber der Sparkassengesellschaft anlässlich der frühzeitigen Grundstücksinanspruchnahme.
- Die Sparkassengesellschaft wird, die Verpflichtungen aus der Rahmenvereinbarung und aus der Abwendungsvereinbarung auch an die Erwerber\_innen der Baugrundstücke weitergeben und dies zweckentsprechend (z. B. durch ein Ankaufsrecht zu Gunsten der Stadt) absichern.



#### **4. Zusicherungen für die frühzeitige Grundstücksinanspruchnahme**

Für die zügige Erschließung und den Satzungsbeschluss eines ersten Teil-Bebauungsplans ist die vorlaufende Umsetzung des Gewässerumbaus Dietenbach und auch einzelner CEF-Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich. Zudem empfiehlt es sich, in dem hochwasserfreien Gebiet zwischen Dietenbach und dem Autobahnzubringer frühzeitig Erdaushub zwischenzulagern, der später für Gewässerbau- und Erschließungsmaßnahmen im Gebiet verwendet werden kann (vgl. Drucksache G-18/117, dort unter Ziff. 3). Die dafür benötigten Grundstücke im Schildkrötenkopf, der künftigen Dietenbachau und zwischen Dietenbach und Autobahnzubringer müssen deshalb so schnell wie möglich für die Maßnahme mobilisiert werden. Es geht dabei um eine **Gesamtfläche** von ca. 54,5 ha, von denen die Sparkassengesellschaft **ca. 45 ha** vertraglich bindet. Die Eigentümer\_innen, die ihre Grundstücke an die Entwicklungsmaßnahme Dietenbach GmbH & Co. KG verkaufen wollen, sind grundsätzlich bereit, in ihren Verträgen ein Nutzungsrecht für vorgezogene Maßnahmen einzuräumen, damit die Stadt Grundstücke für Maßnahmen zur Realisierung des Stadtteils zeitnah in Anspruch nehmen kann. Dies wird mit einer Dienstbarkeit zugunsten der Stadt im Grundbuch abgesichert. Dafür erhalten die betroffenen Eigentümer\_innen von der Sparkassengesellschaft vorab 10,00 € je m<sup>2</sup> bezahlt. Die Vorbereitungsmaßnahmen können damit von der Stadt unverzüglich umgesetzt werden. Die Eigentümer\_innen nehmen zu den gleichen Bedingungen wie alle privaten Eigentümer\_innen an dem Kooperationsmodell teil. Die Vorab-Zahlung wird auf den späteren Kaufpreis angerechnet.

Die damit verbundene kurzfristige Zahlung in Höhe von ca. 4,5 Mio. € stellt für die Sparkassengesellschaft ein bedeutendes Risiko dar: Für die betreffenden Grundstücke besteht noch kein Baurecht, es soll erst geschaffen werden. Damit die Optionsverträge bereits jetzt abgeschlossen werden können, schlägt die Verwaltung vor, in der Rahmenvereinbarung vorzusehen, der Sparkassengesellschaft für den Fall, dass ein erster (Teil-)Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung für das Satzungsgebiet nicht bis zum 31.12.2022 (bzw. bei Verlängerung des Optionsvertrages bis längstens zum 31.12.2024) beschlossen ist, den vorfinanzierten Betrag von 10,00 € je m<sup>2</sup> nebst 0,18 €/Kalenderjahr Finanzierungskosten zu erstatten. Damit wird ihr finanzielles Risiko gemindert und gleichzeitig eine frühzeitige Aktivierung und Sicherung der benötigten Flächen für den Gewässerumbau, Erdaushubablagerung, vorgezogene CEF-Maßnahmen und provisorische Erschließungsmaßnahmen ermöglicht. Indirekt wird damit auch sichergestellt, dass die Stadt erforderliche Planungsschritte zügig durchführt, wie es den Vorschriften des städtebaulichen Entwicklungsrechts entspricht.

Eine solche Kostenerstattung ist zulässig, weil die Stadt eine angemessene Gegenleistung erhält, nämlich ein dauerhaftes, dinglich gesichertes und unbefristetes Nutzungsrecht an den betreffenden Flächen, das in jedem Fall für Ausgleichs- oder Ersatzflächen für das Ökokonto der städtischen Bauleitplanung verwendet werden könnte.

Des Weiteren soll in der Rahmenvereinbarung geregelt werden, dass die vorzeitig in Anspruch genommenen Grundstücke an einer Grundstücksneuordnung für den förmlich festgelegten Entwicklungsbereich Dietenbach zu den gleichen Bedingungen beteiligt werden wie die weiteren Grundstücke im Entwicklungsgebiet. Die Stadt darf sich in diesem Fall nicht einfach darauf zurückziehen, dass sie bereits über eine Dienstbarkeit verfügt, die sie zur dauerhaften Inanspruchnahme der Grundstücke berechtigt.

Schließlich dürfen auch die Eigentümer\_innen, die der Stadt eine Dienstbarkeit für die vorzeitige Inanspruchnahme der Grundstücke einräumen für den Fall, dass die Sparkassengesellschaft das Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrags nicht annehmen sollte (weil sie das damit verbundene wirtschaftliche Risiko nicht tragen darf), nicht schlechter gestellt werden als andere Eigentümer\_innen im Gebiet. Dies bedeutet, dass die Stadt, wenn sie die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme weiter durchführt, sich nicht darauf zurückziehen darf, sie verfüge bereits über eine Dienstbarkeit, die ihr die Inanspruchnahme eines Grundstücks ermöglicht. Die Eigentümer\_innen, die vorab eine Dienstbarkeit eingeräumt haben, sind bei der späteren Baulandverteilung wie Eigentümer\_innen zu behandeln, die keine Dienstbarkeit eingeräumt haben. Damit werden alle Eigentümer\_innen im Gebiet gleichbehandelt.

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

Nachdem inzwischen Optionsverträge und 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 Entwicklungsmaßnahme Dietenbach GmbH & Co. KG erworben werden und auf diese Weise Enteignungsverfahren weitgehend vermieden werden können. Wie in der Drucksache G-18/114 dargestellt, wird die Verwaltung – sofern der entsprechende Beschluss durch den Gemeinderat gefasst wird – gegenüber den Eigentümer\_innen derjenigen Grundstücke, die bis zum 31.12.2018 weder ein Erwerbsangebot der Stadt Freiburg angenommen noch gegenüber der Sparkassengesellschaft GmbH & Co. KG notariell ihre Verkaufsbereitschaft erklärt oder ihre Mitwirkungsbereitschaft in anderer geeigneter Weise verbindlich erklärt haben, die erforderlichen Enteignungs- und Besitzeinweisungsverfahren einleiten. Die Eigentümer\_innen können den Enteignungsantrag bis zum 31.12.2018 abwenden, indem sie ein entsprechendes Verkaufsangebot unterbreiten.