

Kommentar

Stadt muss Risiko tragen

Von Florian Krekel

Schlappe 70 Euro Ankaufspreis pro Quadratmeter bei einem taxierten Bodenwert von 320 Euro pro Quadratmeter für Bauland. Das klingt nicht nur so, das ist für viele Grundstückseigentümer, die Land in einem möglichen Baugebiet mit der Priorität I haben, ein Schlag mit dem Dampfhammer. Es mag ja sein, dass die Kosten, die die Stadt abrechnet, tatsächlich anfallen, aber vermittelbar ist das so nicht. Wenn eine Kommune ihre Bürger dazu bewegen will, ihr ein Grundstück zu verkaufen, darf der Kaufpreis nicht schon daher kommen wie ein Tiefschlag. Klar, der Landbesitzer muss nicht verkaufen – aber die Stadt will doch, dass er verkauft: Das ist der Sinn des Wohnbauflächenmanagements. Vor diesem Hintergrund erscheinen die von der Stadt festgesetzten Risikoabschläge zu hoch. Es fällt schwer zu glauben, dass unter diesen Umständen jemand bereit ist, sein Grundstück zu verkaufen – das zeigen auch die Reaktionen der Bürger im Hauenebersteiner Ortschaftsrat. Zwar ist das Wohnbauflächenmanagement durchaus eine gute Idee und natürlich unterliegt auch die Stadt gewissen Zwängen – sie kann nicht ohne Ende Geld ausgeben für Grundstücke angesichts des Risikos, dass die angekauften Flächen dann doch nicht zum Bauland entwickelt werden. Keine Frage, das ist ein Unsicherheitsfaktor, aber dieses Risiko muss die Stadt tragen, wenn sie ihre Baugebiete entwickeln will und nicht derjenige, der dort Land hat. Andererseits ist aber auch eine gewisse Preisdeckelung unabdingbar, denn sonst bricht unter den Landbesitzern eine Goldgräberstimmung aus, die die Stadt in den Ruin treibt. Aber zumindest in etwa der Rohbaulandwert sollte für die Grundstückseigentümer schon drin sein (123,50 Euro pro Quadratmeter). Alles andere ist nicht vermittelbar und torpediert nur das eigene Konzept.



Eigentümer ärgern sich

Wohnbauflächenmanagement der Stadt: Regelungen im Überblick

Von Florian Krekel

Baden-Baden – Die eigentliche Beratung über die auf der Tagesordnung stehenden Punkte dauert im Hauenebersteiner Ortschaftsrat am Montagabend nur wenig mehr als zehn Minuten. Viel mehr erregen sich in der vorgelagerten Bürgerfragestunde die Gemüter. Es fallen Worte wie „Enteignung“ und „Diktatur“. Köpfe werden geschüttelt, gegenseitige Zustimmungsrufe hallen durch den Raum: Es geht um das Wohnbauflächenmanagement der Stadt.

Das hat der Gemeinderat in der vergangenen Woche beschlossen (wir berichteten). Doch für betroffene Grundstückseigentümer – das zeigt die Hauenebersteiner Sitzung – bleiben mehr Fragen als Antworten. Sie fühlen sich über den Tisch gezogen. Grund ist das mit dem Wohnbauflächenmanagement verbundene Vorkaufsrecht der Stadt. Denn das besagt, dass Grundbesitzer in bestimmten Baugebieten ihre Grundstücke nur an die Stadt veräußern dürfen – und die Stadt setzt dafür den Preis fest. So will die Verwaltung erreichen, möglichst schnell in den Besitz von 40 Prozent der Grundstücke zu kommen, denn das ist die Grenze, ab der die Verwaltung mit der Entwicklung von Baugebieten beginnen will. Doch was bedeutet das für die Eigentümer konkret? Ein Überblick:

● **Baugebiete der Priorität I:** In Baugebieten, die mit der Priorität I bewertet sind, geht die Stadt aktiv auf Grundstückseigentümer zu und möchte erreichen, bei mindestens 40 Prozent der Grundstücke ein Ankaufsrecht zu erwerben. Dafür stellt sie einen späteren Kaufpreis von 100 Euro pro Quadratmeter in Aussicht. Dieser sogenannte Bauerwartungslandwert ergibt sich aus den Bodenermittlungswerten (siehe unten).

Anstelle des Ankaufsrechts kann der Grundstückseigentümer aber auch auf einen Sofortkauf durch die Stadt drängen – das hat den Vorteil, dass er das Geld gleich erhält und nicht erst, wenn das Baugebiet tatsächlich erschlossen wird. In diesem Fall zahlt die Kommune jedoch nur 70 Euro pro Quadratmeter, da sie sich einen Risikoabschlag einbehält,



Blick auf Haueneberstein: In der Ortschaftsratsitzung beschwerten sich viele Bürger über das Wohnbauflächenmanagement der Stadt. Foto: Willi Walter

für den Fall, dass das Baugebiet nicht erschlossen wird, weil zu wenige Grundstückseigentümer bereit sind, zu verkaufen. Denn dann hätte die Stadt lediglich einzelne, deutlich weniger wertvolle Wiesengrundstücke in ihrem Besitz.

Hintergrund

In beiden Fällen verpflichtet sich die Stadt jedoch, einen Aufschlag auf den vereinbarten Preis zu gewähren, sollte sich der Verkehrswert vom Zeitpunkt der Vereinbarung bis zur tatsächlichen Erschließung des Baugebiets erhöhen. Ein Abschlag ist theoretisch nicht möglich, wer aber genau liest, muss feststellen, dass eventuelle Bodenverunreinigungen und deren Entsorgen, sollten sie später festgestellt werden, zu Abschlägen in Höhe der Entsorgungskosten führen.

● **Baugebiete mit Priorität II und III:** Hier müssen die Bürger auf die Stadt zugehen, wenn sie verkaufen wollen. Die Stadt wird nicht selbst aktiv. Beim Kaufpreis macht die Verwaltung dabei einen deutlichen Risikoabschlag geltend, da es nicht absehbar sei, wann und ob das Baugebiet jemals erschlossen werde, denn das geht nur, wenn genügend Eigentümer (40 Prozent) an die Kommune verkaufen. In Baugebieten mit der Priorität II gibt es daher 37 Euro pro Quadratmeter, bei Priorität drei 20 Euro. Sobald ein Gebiet jedoch entwickelt wird, zahlt die Stadt die Differenz bis auf 70 Euro nach. Vielen Grundstückseigentümern in Haueneberstein kommt das wie eine Enteignung vor, da die Grundstücke mehr wert seien. Die Stadt verweist auf ihre Kalkulation der Bodenermittlungswerte.

● **Bodenermittlungswerte:** Die von der Stadt bezahlten Preise hat die Verwaltung wie folgt errechnet: Sie taxiert den aktuellen, durchschnittlichen Verkehrswert für erschlossenes, baureifes Wohnbauland auf 320 Euro pro Quadratmeter. Dann folgt eine Litanei von Abzügen: Minus 130 Euro pro Quadratmeter Entwicklungskosten, Minus 35 Prozent sogenannter Umlegungsvorteil (unter anderem Flächenbeitrag für öffentliche Verkehrs- und

Grünflächen), Minus Zinsabzug für die Wartezeit bis zur Realisierung des Baugebiets. Das ergibt laut städtischer Rechnung einen Wert von 101,50 Euro pro Quadratmeter. Hinzu kommen die Risikoabschläge.

● **Der Startschuss/Die Erschließung:** Hier kommt für viele Grundstückseigentümer die nächste Krux: Verkaufen nicht mindestens 40 Prozent der Landbesitzer an die Stadt – oder räumen ein Ankaufsrecht ein – bleibt das Bauland unerschlossen. Aber auch, wenn diese Marke geknackt ist, geht es längst noch nicht los. Denn dann will die Stadt erst eine Kostentragungsvereinbarung (für Entwicklungskosten) und eine Bauverpflichtung mit allen übrigen Grundstückseigentümern – die nicht an die Stadt verkauft haben – abschließen. Erst wenn das geschehen ist, schließt die Stadt einen Vertrag mit einem Erschließungsträger und der Startschuss rückt in greifbare Nähe. Und erst dann gibt es für diejenigen Geld, die der Stadt das Ankaufsrecht gegeben haben.

◆ **Kommentar**

Grünflächen), Minus Zinsabzug für die Wartezeit bis zur Realisierung des Baugebiets. Das ergibt laut städtischer Rechnung einen Wert von 101,50 Euro pro Quadratmeter. Hinzu kommen die Risikoabschläge.

Berichtigung

Junger Eismacher nicht im Finale

Baden-Baden (red) – Marco Caimmi aus Baden-Baden startet nicht beim Finale der Gelato World Tour in Berlin: Anders als gestern berichtet, ist der junge Eismacher bereits beim Halbfinale im Januar ausgeschieden. Lediglich Caimmis Freund Matteo Piaggi aus Lahr ist am Wochenende in Berlin zugegen. Er gehört aber ebenfalls nicht zu den 16 Finalisten des Wettbewerbs, sondern darf mit einigen anderen jungen Konditoren, die beim Halbfinale positiv aufgefallen sind, die Eisherstellung vor Publikum präsentieren. Es gibt nur einen Eismacher aus der Region, der tatsächlich beim Finale antritt: Giuseppe Cimino von der Eis-oase Rimini in Plittersdorf. Wir bitten, den Fehler zu entschuldigen.

Änderung der Verkehrsführung

Baden-Baden (red) – Wegen des Tags der offenen Tür am Flugplatz in Baden-Oos kommt es am Sonntag, 9. Juli, zwischen 9 und 19 Uhr zu Verkehrsänderungen: In der Straße Neuer Markt gibt ab der Abfahrt des Kreisverkehrs in Richtung Flugplatz bis zur Querung Oosbach/Holzbrücke links und rechts Halteverbot, heißt es in einer Mitteilung der Stadt Pressestelle. Auf dem landwirtschaftlichen Weg beim Kreithgraben ist, von der Kreisstraße K 9613 kommend, die Durchfahrt verboten.

Leo-Baustelle: Arbeiten an Kanal

Baden-Baden (red) – Die nächste öffentliche Baustellenführung auf dem Leopoldplatz ist am Freitag, 7. Juli, geplant. Treffpunkt ist laut Stadtverwaltung diesmal unterhalb des Leo-Brunnens in der unteren Sophienstraße um 16 Uhr. Interessierte Bürger erhalten von Rudolf Schübert, Fachbereichsleiter Planen und Bauen, und Dipl.-Ingenieur Markus Selig Informationen über den aktuellen Stand. Derzeit stehen vor allem Arbeiten am Rotenbachkanal an, der unter dem Leo verläuft.

2 000 Plastikenten schwimmen auf der Oos

Programm fürs Riesenwiesenfest vorgestellt / Bunter Spaß für die ganze Familie auf der Klosterwiese

Von Peter Fauth-Schlag

Baden-Baden – Bald ist es soweit: Wieder einmal lockt das Riesenwiesenfest unter der Regie der Sportstiftung Kurt Henn Kinder und Erwachsene am Sonntag, 16. Juli, von 11 Uhr bis 17 Uhr zu Spiel, Spaß und jeder Menge Action auf die Klosterwiese an der Lichtentaler Allee.

Mit 35 Vereinen, Institutionen, Verbänden und Museen konnte Sportstiftungs-Vorstand Birgitt Henn, die das Programm zusammen mit Annette Kirchner gestern stellte, mehr Akteure für das große Familien-Event gewinnen als je zuvor. Der „Round Table 227 Baden-Baden“ veranstaltet in diesem Jahr sein erstes Entenrennen auf der Oos. Voraussichtlich beim Hirtenhäuschen werden, je nach Wasserstand, rund 2000 nummerierte



Annette Kirchner und Birgitt Henn (von links) von der Sportstiftung präsentieren das Programm. Foto: Fauth-Schlag

Plastikentchen zu Wasser gelassen. Diese Entchen können per Los zu jeweils drei Euro beim Restaurant „Porter-

house“, beim Oldtimer-Meeting oder bis 15 Minuten vor dem Start auf dem Riesenwiesenfest erworben werden. Ne-

ben weiteren attraktiven Preisen gibt es ein Auto für ein Jahr inklusive 12.000 Freikilometern zu gewinnen.

Das Fest findet diesmal sogar auf einem größeren Areal statt als bisher. In einem neuen Teilbereich sind vor allem die sportlichen Höhepunkte vorgesehen: Bogenbau und -schießen mit dem Pädagogium, Schnupper-Golf mit dem Golfclub Baden-Baden oder ein Fußballtor mit Geschwindigkeitsmessung von der Sportstiftung Henn. Die ist darüber hinaus auch mit Kistenstapeln, einem Kletterturm, einer Slackline, Hockey, Fußball und einer Info-Rallye vertreten. Die „United Colors Baden-Baden“ suchen einen „Korbjäger“, Kleinfeld-Tennis bietet der TC Grün-Weiss, Fechten gibt's beim TV Haueneberstein, und bei der THW-Jugend kann man spielend Technik erlernen. Spaß und Geschicklich-

keit sind auch beim städtischen Forstamt gefragt.

Beim Museum LA8 geht es in Kooperation mit dem Stadtmuseum um verrückte Hutmacherinnen, Wurfclowns und Dosenwurf, bei der Kreisverkehrswacht um ein Verkehrsquiz, Malen, Buttons und ein Polizeiauto zum Anfassen. Ein Segelflugzeug zum Probefliegen und Infos über das Fliegen gibt's beim Aeroclub. Neu dabei ist unter anderem das Junge Theater Baden-Baden mit Kinderschminken. Narbenschminken gibt es beim Jugend-Rotkreuz. Drachen werden bei der Lebenshilfe gebastelt, die Bürgerstiftung lässt Luftballons fliegen, Jahrmarktsspiele für Groß und Klein mit Elternlounge bietet die Caritas an, die Freude am Schachspielen vermittelt der Verein Connect & Respect der Ooser Schachgesellschaft. Bei der JuBa werden Musikinstru-

mente gebastelt, und in der Strandlandschaft wird gechillt. Auch die DLRG stellt sich vor. Spiel und Spaß gibt es zudem bei Horst Jochims Spielmobil-Traktor-Gespann, beim AWO-Spielmobil und bei der Sparkassen-Hüpfburg mit Entenangeln. Auch für das leibliche Wohl ist dank mehrerer Akteure bestens gesorgt.

Birgitt Henn zeigte sich begeistert: „Das Riesenwiesenfest bietet immer wieder etwas Neues.“ Es sei einfach toll, dass es noch Ehrenamtliche gebe, die sich sonntags auf die Wiese stellen, um ein Erlebnis für mehrere Generationen zu gestalten und damit dafür zu sorgen, dass ganze Familien mal wieder etwas zusammen unternehmen. Vorsorglich riet sie, per Fahrrad, mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder zu Fuß zum Riesenwiesenfest zu kommen, da die Parkmöglichkeiten für Pkw sehr begrenzt seien.