

Antrag

der Abg. Dr. Rainer Podeswa u. a. AfD

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Finanzen

Verkauf von landeseigenen Flächen in Freiburg-Dietenbach

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,

1. wo die landeseigenen Flächen, die im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Dietenbach an die Stadt Freiburg verkauft werden sollen, geografisch liegen (bitte mit Darstellung anhand einer Karte, inklusive der Fläche, die beim Verkauf vorerst ausgenommen werden soll in Höhe von 20.800 Quadratmeter Nettofläche);
2. wie das Land in den Besitz dieser Flächen gekommen ist;
3. zu welchem Zweck diese Flächen in der Vergangenheit verwendet wurden;
4. aufgrund welcher Prämissen oder Rechtsgrundlage für das Land aufgrund der 20.800 Quadratmeter Nettofläche betreffs Universitätsklinikum Freiburg und das Studentenwerk Freiburg-Schwarzwald eine Ausgleichszahlung in Höhe von 20 Mio. Euro anfallen kann;
5. aus welchen Gründen nicht bereits schon Einigkeit bezüglich der 20.800 Quadratmeter Nettofläche zwischen dem Land, beziehungsweise Universitätsklinikum Freiburg und Studentenwerk Freiburg-Schwarzwald sowie der Stadt Freiburg erzielt worden sind;
6. zu welchem Quadratmeter-Preis die Stadt Freiburg nach ihrer Kenntnis Grundstücke von den weiteren Besitzern gekauft hat;
7. inwiefern die Schätzung des Preises durch den Gutachterausschuss der Stadt Freiburg von 2013 in Höhe von 15 Euro und heute in Höhe von 16,50 Euro pro Quadratmeter heute aus ihrer Sicht realistisch ist für Bauerwartungsland;

8. aus welchen Gründen das Land auf ein eigenes Gutachten zur Bepreisung des Landesgrundstücks im Umfang von 220.382 Quadratmetern im geplanten Stadtteil Dietenbach verzichtet hat und sich am Gutachten der Stadt Freiburg orientiert;
9. inwiefern das Land als Eigentümer eines großen Flächenteils in das Entstehen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und der Bepreisung des Grundstücks einbezogen wurde;
10. zu welchem Preis die Grundfläche letztendlich von der Stadt Freiburg nach Erschließung an die Bauherren verkauft oder verpachtet werden soll.

02.12.2020

Dr. Podeswa, Sänze, Wolle, Baron, Stein AfD

Begründung

Die Landesregierung plant aktuell, ein Grundstück im Umfang von 220.382 Quadratmetern für 16,50 Euro pro Quadratmeter an die Stadt Freiburg zu verkaufen, um einen neuen Stadtteil zu ermöglichen. Der Gutachterausschuss der Stadt Freiburg hat im Jahr 2013 einen Preis von 15 Euro pro Quadratmeter für den Kauf von Grundstücken für diesen neuen Stadtteil in Freiburg-Dietenbach festgelegt. Die Grundstücks- und Immobilienentwicklung seit 2013 stellt also die heutige Bepreisung des Landesgrundstückes mit 16,50 Euro pro Quadratmeter infrage. Dies würde einem Preisanstieg von zehn Prozent für Bauerwartungsland seit 2013 entsprechen.

Laut des Bundesamts für Statistik ist der Preis von Bauland bundesweit seit 2013 von 106,48 Euro auf im Schnitt 189,51 Euro gestiegen. Diese Entwicklung entspricht einem durchschnittlichen bundesweiten Anstieg von rund 78 Prozent. Diese Zahlen eröffnen die Frage, ob das Land sein Grundstück nicht deutlich unterhalb des Marktpreises verkauft.

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 29. Dezember 2020 Nr.4-33FR/247 nimmt das Ministerium für Finanzen in Abstimmung mit dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau sowie dem Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz zu dem Antrag wie folgt Stellung:

1. *wo die landeseigenen Flächen, die im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Dietenbach an die Stadt Freiburg verkauft werden sollen, geografisch liegen (bitte mit Darstellung einer Karte, inklusive der Fläche, die beim Verkauf vorerst ausgenommen werden soll in Höhe von 20.800 Quadratmetern Nettofläche);*
2. *wie das Land in den Besitz dieser Flächen gekommen ist;*
3. *zu welchem Zweck diese Flächen in der Vergangenheit verwendet wurden;*

Zu 1. bis 3.:

Die Lage der landeseigenen Flächen die im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Dietenbach an die Stadt Freiburg verkauft werden sollen, sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen (Flst.-Nr. 1438, 1502, 1502/1, Gemar-

kung Lehen; Flst.-Nr. 12224, 27948, 28038, 28053, 28172, 28172/1, 28172/2, Gemarkung Freiburg). Die genaue Lage der Flächen, die vorläufig vom Verkauf ausgenommen werden sollen, kann erst im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans bestimmt werden. Das Land ist seit Jahrzehnten Eigentümer der Flächen. Der konkrete Rechtsgrund der Eigentümerstellung bzw. Besitzerlangung ist nicht bekannt. Die Flächen werden bis heute landwirtschaftlich genutzt.

4. aufgrund welcher Prämissen oder Rechtsgrundlage für das Land aufgrund der 20.800 Quadratmeter Nettofläche betrifft Universitätsklinikum Freiburg und Studentenwerk Freiburg-Schwarzwald eine Ausgleichszahlung in Höhe von 20 Mio. Euro anfallen kann;

Zu 4.:

Rechtsgrundlage sind die Regelungen des Baugesetzbuchs (BauGB) zur Abwicklung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen. § 166 Absatz 3 i. V. m. § 27 BauGB sieht unter anderem eine Ausnahme von der grundsätzlichen Erwerbspflicht der Stadt im Rahmen einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vor, wenn der Grundstückseigentümer/die Grundstückseigentümerin das Grundstück so nutzen wird, wie es den von der Stadt in der Entwicklungssatzung festgelegten Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme entspricht. In diesem Fall besteht die Möglichkeit, mit der Stadt eine sogenannte „Abwendungsvereinbarung“ abzuschließen, in der sich der Grundstückseigentümer/die Grundstückseigentümerin zur entsprechenden Nutzung in angemessener Frist und zur Zahlung eines Ausgleichsbetrags zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme an die Stadt verpflichtet.

Der Ausgleichsbetrag entspricht der Differenz zwischen dem entwicklungsunbeeinflussten Wert (Anfangswert) und dem marktüblichen Baulandpreis (Endwert), da durch die Gesamtmaßnahme ein höherwertiges, entwickeltes und erschlossenes Grundstück entsteht (vgl. Antwort zu Frage 10). Die Stadt hat dem Land einen geschätzten Ausgleichsbetrag in Höhe von rund 20 Mio. Euro auf Grundlage eines vorläufig ermittelten Endwerts von 980 Euro/m² (Basis Bodenrichtwert 2018) mitgeteilt. Nach der Kosten- und Finanzierungsübersicht der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme investiert die Stadt Freiburg ca. 790 Mio. Euro in die Erschließung und zielgerichtete Entwicklung des neuen Stadtteils.

5. aus welchen Gründen nicht bereits schon Einigkeit bezüglich der 20.800 Quadratmeter Nettofläche zwischen dem Land, beziehungsweise Universitätsklinikum Freiburg und Studentenwerk Freiburg-Schwarzwald sowie der Stadt Freiburg erzielt worden sind;

Zu 5.:

Die Verhandlungen zur Art und Weise der Flächenüberlassung für Bedarfe an Personalwohnungen bzw. Studierendenwohnheime zwischen dem Universitätsklinikum Freiburg bzw. dem Studierendenwerk Freiburg-Schwarzwald, dem Land und der Stadt sind aufgrund in Betracht zu ziehender unterschiedlicher Transaktionsformen noch nicht abgeschlossen. Dabei sind verschiedene Rechtsformen einer Überlassung in Betracht zu ziehen und mit ihren jeweiligen Auswirkungen auf die Konditionen zu prüfen und zu bewerten. Zudem ist die Lage der Flächen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erst noch konkret festzulegen.

6. zu welchem Quadratmeterpreis die Stadt Freiburg nach ihrer Kenntnis Grundstücke von den weiteren Besitzern gekauft hat;
7. inwiefern die Schätzung des Preises durch den Gutachterausschuss der Stadt Freiburg von 2013 in Höhe von 15 Euro und heute in Höhe von 16,50 Euro pro Quadratmeter heute aus ihrer Sicht realistisch ist für Bauerwartungsland;
8. aus welchen Gründen das Land auf ein eigenes Gutachten zur Bepreisung des Landesgrundstücks im Umfang von 220.382 Quadratmetern im geplanten Stadtteil Dietenbach verzichtet hat und sich am Gutachten der Stadt Freiburg orientiert,

Zu 6. bis 8.:

Im Rahmen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kann die Stadt die benötigten Grundstücke nur zum entwicklungsunbeeinflussten Wert, dem sogenannten Anfangswert nach § 169 Absatz 1 Nr. 6 i. V. m. § 153 Absatz 1 bis 3 BauGB erwerben. Dem genannten Preis in Höhe von 16,50 Euro/m² liegt ein unabhängiges Gutachten eines externen Sachverständigen zugrunde, das im Jahr 2019 fortgeschrieben wurde. Es handelt sich nicht um den Preis für Bauerwartungsland, sondern um den entwicklungsunbeeinflussten Wert als Anfangswert gemäß § 169 Absatz 1 Nr. 6 i. V. m. § 153 Absatz 1 bis 3 BauGB. Dieser ist maßgebliche Grundlage zur Bestimmung der Bodenwertsteigerung nach Abschluss der Entwicklung. Da bei einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme der Anfangswert durch ein unabhängiges, von der betreffenden Kommune zu beauftragendes Gutachten festgelegt wird, finden über den Kaufpreis keine Verhandlungen statt. Ein Gutachten des Landes wäre im Verfahren irrelevant und liefe ins Leere.

9. inwiefern das Land als Eigentümer eines großen Flächenanteils in das Entstehen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und der Bepreisung des Grundstücks einbezogen wurde;

Zu 9.:

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen gemäß §§ 165 ff. des BauGB sind ein Instrument des Städtebaurechts. Sie eröffnen Gemeinden das Recht, eine bedeutende Teilfläche des Gemeindegebiets zusammenhängend erstmalig zu entwickeln oder städtebaulich neu zu ordnen. Besonderes Element dieser Befugnis ist die grundsätzliche „Erwerbs- und Reprivatisierungspflicht“ der Gemeinde hinsichtlich der sich innerhalb deren Teilgebiets befindlichen Grundstücke. Somit agiert die Gemeinde über ihre bauleitplanerischen Befugnisse im herkömmlichen Städtebaurecht hinaus zur Mobilisierung von Bauland. Hierbei kann sie in letzter Konsequenz auch mittels Enteignung von Grundstücken in Eigentumsrechte eingreifen. Ein Mitspracherecht der bisherigen Eigentümer in die Planungen oder die Preisbildung besteht nicht.

10. zu welchem Preis die Grundstücke letztendlich von der Stadt Freiburg nach Erschließung an die Bauherren verkauft oder verpachtet werden soll.

Zu 10.:

Der zu verlangende Verkaufspreis bestimmt sich nach dem Verkehrswert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs ergibt (§ 169 Absatz 1 Nr. 6 i. V. m. § 153 Absatz 3 und § 169 Absatz 4 BauGB). Für die gutachterliche Ermittlung des Neuordnungswerts (Endwert) maßgebend sind die noch zu treffenden Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung für das jeweils zu bewertende Grundstück. Der Endwert kann jedoch anhand der vom Gutachterausschuss festgestellten Bodenrichtwerte für erschlossenes Bauland ähnlicher Qualität in der näheren Umgebung abgeschätzt werden (vgl. Antwort zu Frage 4).

Dr. Splett

Staatssekretärin

