

# Diskussionen um Baugebiet

**Nicht alle Gottenheimer Gemeinderäte sind mit der geplanten Flächenumlegung zufrieden** Bad.Z. 13.6.02

**GOTTENHEIM (ms).** Um die allgemeinen Grundsätze der Baulandpolitik sollte es gehen, am Montagabend in der jüngsten Gemeinderatssitzung im Gottenheimer Feuerwehrhaus. Doch am meisten wurde wieder über das geplante Baugebiet Steinacker/Berg gestritten. Besonders die sonst befangenen Gemeinderäte und die betroffenen Bürger nutzten die Gelegenheit, sich hierzu zu äußern.

Als Vorlage hatte die Gemeindeverwaltung einen Entwurf für zukünftige Baulandgrundsätze vorgelegt. Diese sollen für alle künftigen Baugebiete in Gottenheim gelten. Es sei durch die vorangegangenen Diskussionen im Gemeinderat und eine Fragebogenaktion unter den Grundstückseigentümern des Baugebiets Steinacker/Berg der Eindruck entstanden, so Bürgermeister Alfred Schwenninger in seiner Einleitung, dass die Richtlinien nur für dieses eine Gebiet festgelegt werden sollten. Dies stimme aber nicht. Ebenso sei falsch, so der Bürgermeister weiter, dass die Gemeinde im Übermaß Geld bei den Eigentümern abschöpfen wolle. Vielmehr gehe es darum, dass bei der Ausweisung neuer Baugebiete der Gemeinde keine Kosten entstünden.

Hans-Peter Markstein, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur aus Emmendingen, hatte die Gemeinde beim Entwurf für die Baulandrichtlinien beraten und erläuterte am Montag die Situation. Aus seinen aktuellen Erfahrungen, so Markstein, gebe es in Süddeutschland keine Gemeinde mehr, die noch Kosten für die Ausweisung neuer Baugebiete

übernehme. Alle würden hier auf Kostenneutralität achten. Dies ginge zu meist nur über eine Umlegung nach Werten mit einer Wertabschöpfung von deutlich über 30 Prozent.

Die bisher übliche Methode der Flächenumlegung, so der Ingenieur weiter, bei der maximal 30 Prozent der Flächen für Gemeindeaufgaben und zur Kostentilgung von den Grundstückseignern abgezogen würden, reiche heute nicht mehr aus. Allein 20 bis 25 Prozent würden für die öffentliche Bedarfsfläche, also Straßen und Grünanlagen, gebraucht, weitere Kosten entstünden für die Infrastruktur und die Erschließung. Trotzdem würden Grundstücke aus ehemaligem Ackerland noch immer weit über 25 Prozent Wertzuwachs erfahren, wie seine Rechnung verdeutliche.

Mit dieser Beispielrechnung hatten dann einige Gemeinderäte Schwierigkeiten. Dass der Quadratmeter Rohbauland in einer fiktiven Berechnung an Wert verliert, wenn später ein größerer Flächenabzug fällig wird, sahen sie nicht ein. Erst Wolfgang Streicher hatte die Rechnung verstanden und meinte, man solle doch nicht alles zerreden. Lioba Himmelsbach gefiel der Vortrag von Hans-Peter Markstein ebenfalls nicht, sie wünschte sich konkretere Informationen, Dieser erwiderte darauf, man solle doch die Erbsenzählerei lassen. Schließlich seien dies alles nur Beispiele aus anderen Gemeinden, die er vortrage, und für das Gottenheimer Baugebiet gebe es noch keine konkreten Zahlen.

Auf das Beispiel einer anderen Gemeinde, wo die Bodenwerte für den Weiterverkauf festgesetzt wurden und

die Flächen nur an einen bestimmten Personenkreis verkauft werden dürfen, reagierte Walter Rambach empfindlich: „Jedes Baugebiet ist anders“. Birgit Wiloth-Sacherer hatte hingegen keine Probleme mit diesen Ideen. Bauland solle auch für normale Leute erschwinglich bleiben. Walter Rambach entgegnete: „Man muss mit dem Eigentum anderer sorgfältig umgehen und darf nicht alle möglichen Interessen anderer damit befriedigen“.

Alfons Hertweg ging die Diskussion nun zu weit. Man solle doch nicht nur das Baugebiet Steinacker/Berg sehen. Eine allgemeine Diskussion zu den Baulandrichtlinien hätte eher kommen müssen, jetzt sei sie unsäglich.

Trotzdem drehte sich die Diskussion den Rest des Abends weiter um das geplante Baugebiet. Die Eigentümer seien bereit, alle anfallenden Kosten zu übernehmen, verwahrten sich aber gegen den drohenden Flächenabzug von mehr als 30 Prozent und gegen die Zuteilung von aus ihrer Sicht zu kleinen Bauplätzen. Bürgermeister Alfred Schwenninger entgegnete, er erwarte etwa 1,9 Millionen Euro Defizit für die Gemeindekasse durch das Baugebiet. Dies könne nur mit einer entsprechenden Wertabschöpfung gedeckt werden.

Auch Stadtplaner Ulrich Ruppel hielt es für gefährlich, die Planungsziele der Gemeinde nach den Wünschen der Eigentümer eines Baugebietes zu richten. In einer der nächsten Sitzungen will der Gemeinderat über die allgemeinen Baulandrichtlinien entscheiden, erst danach sollen die Regeln für Steinacker/Berg festgelegt werden.