



Foto: © Bilderbox

# stadt mit strategiewechsel

chilli-Doppelinterview mit Norbert Schröder-Klings und Wulf Daseking

**F**reiburgs Baubranche ist mächtig in Bewegung. Selten waren zeitgleich so viele Großbaustellen im Stadtgebiet. Oberbürgermeister Dieter Salomon und Freiburgs heimlicher Baubürgermeister Norbert Schröder-Klings haben unlängst einen Strategiewechsel verkündet, wonach innerstädtische Flächen nicht mehr so dicht bebaut werden sollen wie etwa auf dem ehemaligen Sportplatzgelände im Vauban und wonach in den

nächsten Jahren vorrangig städtische Flächen zur Baureife geführt werden sollen. Zudem soll es keine Befreiungen von Festsetzungen in Bebauungsplänen über das Maß der baulichen Nutzung mehr geben. Das birgt Zündstoff. Chilli-Chefredakteur Lars Bargmann hat sich mit Schröder-Klings, dem Chef des Referats für Stadtentwicklung und Bauen, und Wulf Daseking, dem Leiter des Stadtplanungsamts unterhalten.

**chilli:** Freiburg hat 2006 zwar den niedrigsten Flächenumsatz seit 30 Jahren gehabt, aber mit mehr als 700 Millionen Euro das zweitbeste Umsatzergebnis nach 2005, was zudem wegen des Eigenheimzulauges-Wegbruchs ein Ausreißerjahr war. Welchen anderen Schluss als den, dass Bauland in Freiburg immer teurer wird – und es sich deswegen nur noch Gutverdiener leisten können – lässt dieses Ergebnis zu?

**Schröder-Klings:** Das kann man aus dem Bericht des Gutachterausschusses für 2006 deswegen nicht entnehmen, weil im vergangenen Jahr viele Grundstücke im hochpreisigen Segment verkauft worden sind, etwa die am Kapellenweg. Insgesamt hatten wir in den letzten Jahren ein relativ stabiles Preisniveau in Freiburg.

**chilli:** Trotzdem mit steigender Tendenz.

**Schröder-Klings:** Ja und ich kann nicht ausschließen, dass diese sich fortsetzt, weil attraktive Grundstücke auf dem Markt sind und die Menschen auch das Geld dafür haben. Bisher haben Vauban und Rieselfeld eher preisdämpfend gewirkt, weil es dort einen Fixpreis gab (in Wohngebieten 430 Euro pro Quadratmeter im Vauban und bis

Höchstgebot vergeben. Das bedeutet auf der einen Seite, dass möglichst viel Wohnnutzfläche entstehen muss, denn nur für die geben die Investoren Geld aus. Und auf der anderen, dass mit ständig steigenden Preisen nur ein bestimmtes Klientel bedient wird.

**Schröder-Klings:** Das trifft so nicht zu. Es gibt auch das städtische Reihenhausprogramm, wo wir den sogenannten Schwellenhaushalten Möglichkeiten zum Erwerb eines preiswerten Eigenheims im Erbbaurecht eröffnen. Wir wollen aber auch Käufern bei einem eventuellen späteren Weiterverkauf ihres Hauses keine zusätzlichen Gewinne durch einen Verkauf städtischer Grundstücke unter Marktwert verschaffen. Die Stadt wird aber schon sehen müssen, wie sie der Entwicklung der Grundstückspreise durch ein ausreichendes Grundstücksangebot gegensteuern kann. Im Moment haben wir noch ein ausreichendes Angebot.

**Daseking:** Es wäre ja auch völlig verkehrt, am Kapellenweg geförderten Wohnungsbau zu machen. Jetzt warten wir mal ab, was auf dem alten VAG-Betriebshof Nord passiert. Wenn da der Wohnungsmix so wird, wie das von uns als Zielvorgabe in den Bebauungsplan

und den städtebaulichen Vertrag eingeflossen ist, werden wir da andere Antworten erwarten können. Außerdem ist das Bauen nicht nur in Freiburg, sondern auch im Umland teurer geworden.

**chilli:** Die Stadt will fortan vorrangig ihre eigenen Flächen vermarkten. Warum?

**Schröder-Klings:** Nicht vermarkten – entwickeln. Vauban und Rieselfeld laufen in drei Jahren aus. Damit wir auch nach 2010 für einen ausgeglichenen Markt und gerade auch für den Geschosswohnungsbau, der sich am freien Markt nicht so ohne Weiteres bedienen kann, noch genügend Fläche zur Verfügung haben, wollen wir fünf kleinere Wohnbaugebiete der Stadt oder der kommunalen Stiftungen mit insgesamt über 15 Hektar, also der halben Größe von Vauban, auf den Markt bringen. Weil wir dadurch eine weitere Verknappung und damit künstliche Preissteigerung durch private Anbieter vermeiden und städtebauliche Verträge besser durchsetzen können, mit denen wir die Kosten für Planung, Erschließung, NEH-Bauweise und andere städtebauliche Ziele von den Grundstückseigentümern aus ihren Gewinnen finanzieren lassen. Das geht nur, wenn wir auch genügend eigene Flächen im Angebot haben. Andernfalls hätten wir gegenüber privaten Eigentümern eine deutliche schwächere Verhandlungsposition.

**chilli:** Nimmt man den Sportplatz Opfingen, den VAG-Betriebshof, kleinere Innenpotenziale und die fünf neuen Baugebiete zusammen, kommt man auf über 30 Hektar, rund 50 Fußballfelder, die die Stadt an den Mann bringen will. Wird hier das Tafelsilber zur Konsolidierung des Haushalts verscherbelt?

**Schröder-Klings:** Nein. Eine Kommune muss eine aktive Liegenschaftspolitik betreiben. Das haben wir in den letzten 30 Jahren in grö-

## „sünden der vergangenheit

nicht wiederholen.“ (Norbert Schröder-Klings)

zu 400 Euro im Rieselfeld, Anm. d. Red.). Die Stadt ist aber jetzt dazu übergegangen, Grundstücke gegen Höchstgebot zu verkaufen. Am Kapellenweg etwa haben wir in der Regel 550 Euro und für ein besonders schön gelegenes Eckgrundstück über 800 Euro bekommen.

**chilli:** Womit die Stadt jetzt fast drei Millionen Euro am Lorettoberg verdient hat. Auch hier wurde gegen



ßerem Umfang nur bei Vauban gemacht. Das sollte man meines Erachtens in Zukunft nach dem Vorbild anderer Kommunen ändern. Eine Gemeinde muss dafür sorgen, dass sie frühzeitig Grundstücke in die Hand bekommt, um hierauf später eine aktive Siedlungspolitik machen zu können.

**chilli:** Aber so aktiv ist das Liegenschaftsamt beim Aufkaufen neuer Flächen ja nicht ...

**Schröder-Klings:** Man könnte hier in Zukunft stärker agieren als bisher. Die Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen sollten im Sinne einer nachhaltigen Liegenschaftspolitik nicht nur zur Schuldendeckung verwendet werden, sondern auch dafür, neue Grundstücke zu kaufen. Das ist gut angelegtes Geld.

**Daseking:** Wir haben in den vergangenen 30 Jahren drei großflächige Ansätze für kommunale Liegenschaftspolitik gehabt. Aber nur beim Quartier Vauban ist das auch gelungen. Die Stadt hat es Anfang der 80er Jahre nicht geschafft, das Rosenstiel-Gelände an der Kappler Straße zu erwerben, das hat die Gebau Süd gekauft. Und in Hochdorf ist die Stadt mit dem 1978 sehr teuer gekauften, 18 Hektar großen Grundstück auf den Mühlmatten ebenfalls erfolglos geblieben, weil das später Naturschutzgebiet geworden ist. Aus diesen Erfahrungen ist die Stadt mit aktiver Liegenschaftspolitik sehr vorsichtig geworden. Wir beide vertreten aber die Meinung, dass eine aktive Liegenschaftspolitik für die Siedlungsentwicklung notwendig ist.

**Schröder-Klings:** Bei städtischen Flächen können wir zudem die Verfahren beschleunigen, weil die oft zeitaufwändigen Verhandlungen der städtebaulichen Verträge entfallen. Außerdem können wir beim Verkauf städtischer Grundstücke in den Verträgen inhaltlich mehr gestalten und städtische Ent-



schnellsten gehen und möglichst noch 2009 das Baurecht entstehen. Dann haben wir die Forstwissenschaftliche Lehranstalt in Güntersdal mit 1,6 und den Kurzacker in Munzingen mit 2,3 Hektar. Und wir haben mit den Gutleutmatten in Haslach (ein Teil des Kleingartengeländes auf beiden Seiten der Eschholzstraße, Anm. d. Red.) eine größere Fläche von 6,3 Hektar, die der Stiftung gehört, die sich hervorragend für Geschosswohnungsbau eignet.

## „Aktive Liegenschaftspolitik

ist notwendig.“ (wulf Daseking)

wicklungsziele besser durchsetzen.

**chilli:** Große Flächen hat die Stadt gar nicht mehr. Für welche fünf kleinen eigenen oder Stiftungsflächen wollen Sie im Herbst Aufstellungsbeschlüsse fassen?

**Schröder-Klings:** Wir haben am Hinteren Schlierberg, eine Fläche oberhalb des Weinbauinstituts mit dreieinhalb Hektar, wovon uns drei gehören. Das ist sicher das Filetstück, aber auch die schwierigste Fläche, die wir zu entwickeln haben ...

**Daseking:** ... da müssen wir aber noch einiges erarbeiten, nicht nur verkehrlich ...

**chilli:** Der Hintere Schlierberg zählt zu den heftig umstrittenen Entwicklungen ...

**Schröder-Klings:** In der Unterwiesleire versuchen wir mit einem 2008 geplanten Stadtteilentwicklungsplan (STEP) zur Objektivität und zur Versachlichung der Diskussion um die Bebauung der Flächen am Hinteren Schlierberg beizutragen. Der STEP betrifft auch den Bebauungsplan für das Gebiet Östlich Merzhauser Straße Süd. Bei dieser Stiftungsfläche mit 1,9 Hektar soll die Entwicklung am

**chilli:** Aus der vorrangigen Entwicklung eigener Flächen wird sich ein Nachteil für private Eigentümer ergeben ...

**Schröder-Klings:** Bis 2010 nicht, denn wir haben schon mit vielen Bauflächen privater Eigentümer angefangen. Diese Bebauungspläne bearbeiten wir zügig weiter und werden auch andere private Flächen bis 2010 zeitnah entwickeln. Bei der Vorderen Steige, wo wir dachten, das wird sehr konfliktiv, sind wir durch die jetzt geplante, sehr maßvolle Bebauung auf einem guten Weg. Der Gemeinderat kann wohl bereits im Herbst den Offenlagebeschluss fassen. Und auch bei der Höhe in Zähringen führen wir gute Gespräche. In beiden Fällen ist vorgesehen, dass die im FNP 2020 gegenüber dem FNP 1980 halbierte Wohnbaufläche zeitnah als Wohngebiet entwickelt wird; die andere Hälfte wird als notwendige Ausgleichsfläche genutzt. Aber zwischen 2010 und 2020 werden private Flächen gegebenenfalls zurückstehen müssen.

**Daseking:** Wir haben aktuell in der Kartäuserstraße mit dem Coats-Mez-Gelände, in der Zähringer

Straße mit dem Autohaus Breisgau, mit dem Brielmann-Gelände an der Berliner Allee, den Gebieten Innere Elben und Hofacker-Gottmersmatten in St. Georgen genug private Entwicklungen. Wir machen ja derzeit Bebauungspläne nicht nur für städtische Flächen.

**chilli:** Das neue Wohnquartier östlich des Wiehrebahnhofs ist fast fertig. Sind Sie mit dem Ergebnis dieses Baugebiets in Freiburg im Jahr 2007 zufrieden?

**Daseking:** Man muss da die Rahmenbedingungen sehen, vor allem

wird in der Regel bei 1,2 die Obergrenze liegen, damit auch langfristig die Wohnqualität gewährleistet wird. Im Vauban haben wir im Bereich des ehemaligen Sportplatzgeländes eine GFZ von 1,7, das ist mir zu dicht, jedenfalls für den Wohnungsbau.

**chilli:** Zu den Sünden der Vergangenheit, die die Stadt gemacht hat, zählt auch der Alte Messplatz.

**Schröder-Klings:** Auch hier beträgt die GFZ 1,7. Von so hohen Ausnutzungen müssen wir jetzt wegkommen. Es ist – auch für den städti-

sind alle im Sande verlaufen, meist weil der politische Widerstand der Anwohner zu groß war.

**chilli:** Mit einer GFZ von 1,2 wird die Stadt, werden aber auch private Grundstückseigentümer weniger Geld mit ihren Flächen verdienen.

**Schröder-Klings:** Richtig, aber wenn wir nur noch mit 1,2 operieren, erhöht sich die Akzeptanz der Vorhaben, die können dann schneller umgesetzt werden und das bringt am Ende mehr. Dann kriegen wir Innenentwicklung auch positiv mit Akzeptanz in der Nachbarschaft hin. Am Sandfangweg waren wir hausintern auch erst unterschiedlicher Auffassung. Am Anfang war eine Baudichte bis zu 1,5 im Gespräch. Jetzt sind wir bei 1,1, vielleicht am Ende bei 1,2 gelandet, und es sieht so aus, dass das überall Zustimmung findet. Der Bebauungsplan soll in Zukunft nicht als Abschreckungs- oder Verhinderungsinstrument, sondern als Baurecht schaffendes Instrument eingesetzt werden. Innenentwicklung muss mit Augenmaß und gezielten Anreizen geschehen, von denen dann auch die Umge-



den Kaufpreis für das Grundstück, der eine bestimmte Dichte verursacht hat. Das ist trotzdem ein Gebiet, das einen hohen Stellenwert in der Stadt haben wird. Es ist heute müßig darüber zu reden, ob es besser gewesen wäre, auf eine Häuserzeile zu verzichten.

**chilli:** Die Stadt hat jetzt einen Strategiewechsel verkündet und will künftig in Wohn- und Mischgebieten nur noch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 zulassen. Das bedeutet, dass auf 1000 Quadratmetern Grundstück maximal 1200 Quadratmeter Wohnnutzfläche gebaut werden dürfen. Das dürfte am Wiehrebahnhof überschritten worden sein ...

**Schröder-Klings:** ... ja, dort liegt die Baudichte in der Tat höher. Künftig

## bebauungspläne

sollen nicht mehr abschrecken

schen Haushalt – wichtiger, ein schnelles Baurecht zu schaffen, als wenn wir jahrelang die Verfahren nicht abgeschlossen bekommen und deshalb auch keine Grundstücke verkaufen können.

**chilli:** ... wie am Kapellenweg, wo es vier Jahre dauerte.

**Daseking:** Der Gemeinderat hat uns 1991 den Auftrag gegeben, für 33 Gebiete Bebauungspläne aufzustellen, davon haben wir nur zwei entwickeln können, die Kappler Straße Nord und die Heinrich-Heine-Straße. Die restlichen Verfahren

bung profitiert, etwa durch einen neuen Spielplatz oder eine Verkehrsberuhigung. Es wird künftig auch keine Befreiungen von Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung in B-Plänen mehr geben. Damit gelten für alle Bauherren die vom Gemeinderat beschlossenen Obergrenzen für bauliche Dichte.

**chilli:** Dem Ex-Oberbürgermeister Rolf Böhme ging es beim Verkauf städtischer Grundstücke in erster Linie ums Geld zum Ausgleich struktureller Defizite und zur Fi-

foto: © adp

▶▶ Seite 8