

# „Einvernehmliche Lösung wäre besser“

**BZ-INTERVIEW** mit Fachanwalt Thomas Burmeister über die Anwendung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in Wyhlen

GRENZACH-WYHLEN. Ende März hat der Gemeinderat mehrheitlich der Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für das Baugebiet Kapellenbach Ost zugestimmt. In der Gemeinde und den sozialen Netzwerken befeuerte das Reizwort Enteignung die Diskussionen. Verena Pichler hat sich mit dem juristischen Berater der Gemeinde, Thomas Burmeister, über dieses baurechtliche Instrument unterhalten, das jahrzehntlang in der Verenkung verschwunden war, nun aber immer häufiger zum Tragen kommt.

**BZ:** Herr Burmeister, täuscht der Eindruck, dass die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme erst in jüngster Zeit wieder zu einem gefragten Instrument geworden ist, um Baugebiete zu realisieren?

**Burmeister:** Nein, dieser Eindruck täuscht nicht. Jahre- oder vielleicht auch jahrzehntlang wurde dieses Instrument kaum genutzt, mit Ausnahme der großen Städte wie Berlin, Hamburg oder München. Nun greifen aber auch kleinere Städte oder sogar Gemeinden danach. Freiburg und Konstanz sind da als Vorreiter zu nennen.

**BZ:** Und nun auch Grenzach-Wyhlen. Verbindendes Element dieser Kommunen ist ...

**Burmeister:** ... die Wohnknappheit in Ballungszentren oder die Nähe dazu. Im Baugesetz ist dieses Instrument zwar schon lang verankert, aber erst der akute Wohnungsmangel bringt die Gemeinden dazu, es anzuwenden. Bis das im Bewusstsein verankert ist, dauert es wohl noch ein bisschen.

**BZ:** Wann kommt eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme überhaupt infrage?

**Burmeister:** Wenn es sich um ein größeres Gebiet handelt, dessen Entwicklung für die Gemeinde ein großes Eigengewicht, also städtebauliche Relevanz hat. Bei Kapellenbach Ost mit 15 Hektar Fläche kann man bezogen auf die Größe von Grenzach-Wyhlen davon ausgehen.



Thomas Burmeister

**BZ:** Die 15 Hektar teilen sich gut 90 Eigentümer. Ist dieser Flickenteppich auch ein Grund für die Entscheidung der Gemeinde?

**Burmeister:** Sicher – wobei ich betonen möchte, dass die Gemeinde sehr bemüht ist, das kooperative Baulandmodell umzusetzen. Das funktioniert aber nur, wenn alle mitmachen. Ist ein Eigentümer nicht kooperativ, ist das Modell gescheitert und auch die mitwirkungsbereiten Eigentümer kommen nicht in den Genuss der Vorteile des kooperativen Modells.

**BZ:** Was sind denn die Vorteile des Modells?

**Burmeister:** Die Grundstücke sind als Bauerwartungsland eingestuft, das ist der Ausgangswert. Beim kooperativen Baulandmodell verbleibt mindestens ein Drittel der planungsbedingten Wertsteigerung – in der Praxis häufig aber mehr – bei den Eigentümern. Dagegen schöpft die Gemeinde bei einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme die vollständige Wertsteigerung ab, um die Entwicklung im öffentlichen Interesse zu finanzieren. Das heißt, die Eigentümer bekommen den Preis des Bauerwartungslands. Beim kooperativen Baulandmodell fährt man definitiv besser.



Kapellenbach Ost ist keine unberührte Freifläche in der Peripherie, wie Thomas Burmeister erklärt, sondern eine Lücke in einem bereits bebauten Gebiet. FOTO: ERICH MEYER

**BZ:** Können Sie das konkret beziffern?

**Burmeister:** Der Anfangswert liegt bei etwa 80 Euro. Beim kooperativen Modell bekommen die Eigentümer wohl deutlich über 100 Euro pro Quadratmeter.

**BZ:** Heißt, wenn einige nicht mitmachen, gucken die Kooperationswilligen in die Röhre?

**Burmeister:** Die Eigentümer bilden eine Schicksalsgemeinschaft. Wenn sich dieser Gemeinschaft einige entziehen, müssten sonst alle anderen für sie mitbezahlen. Das belastet die Solidargemeinschaft. Die Gemeinde will auch niemanden bestrafen, sie freut sich, wenn jeder mitmacht.

*„Je klarer das Bedürfnis erkennbar ist, Wohnraum zu schaffen, desto stärker wiegt das öffentliche Interesse gegenüber dem privaten.“*

**BZ:** Bürgermeister Tobias Benz hat den Eigentümern, die sich weigern, unterstellt, dies aus Gewinnmaximierung heraus zu tun.

**Burmeister:** Wir werden bald eine Infoveranstaltung machen, an der wir die Werte gegenüberstellen. Dann kann sich keiner mehr zurücklehnen, und sagen: Zahl mir 200 Euro pro Quadratmeter oder ich verkaufe nicht. Aber man muss immer damit rechnen, dass es einige darauf ankommen lassen wollen und noch mehr fordern. Dann verbleibt der Gemeinde nur die Möglichkeit eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme einzuleiten. Dies würde dazu führen, dass alle deutlich weniger erhalten. Ich fände das schade. Im Übrigen ist der Gemeinde eine einvernehmliche Lösung lieber.

**BZ:** Finden Sie die Preise, die die Gemeinde anbietet, fair?

**Burmeister:** Ja. Nehmen Sie zum Beispiel das große Baugebiet Dietenbach. Die Stadt Freiburg hat zuerst 15 Euro pro Quadratmeter geboten, das war nicht angemessen. Ich vertrete dort eine Eigentümergemeinschaft und über ein kooperatives Modell mit einer Sparkassengesellschaft haben wir erreicht, dass 65 Euro bezahlt wird. Da liegt Grenzach-Wyhlen immer noch deutlich darüber.

**BZ:** Neben finanziellen Abwägungen gibt es aber vielleicht auch Eigentümer, die aus anderen Gründen ablehnen.

**Burmeister:** Klar, zum Beispiel wenn einer fundamental gegen Flächenverbrauch ist. Aber meine Erfahrung ist, dass es fast immer um Geld geht. Bisher glauben die verbliebenen noch nicht mitwirkungsbereiten Eigentümer, dass das gesetzliche Modell zum tragen kommt, wenn sie nicht mitmachen und sie dafür

sogar belohnt werden. Das ist nun ausgeschlossen. Das reine gesetzliche Modell kommt heute kaum noch zur Anwendung.

**BZ:** Warum?

**Burmeister:** Weil es nicht fair ist, dass die Gewinne privatisiert, die Kosten aber sozialisiert werden. So sind einige Landwirte ja zu viel Geld gekommen und das nicht etwa, weil die Milchpreise so toll sind. Wenn aber die Eigentümer von der Wertsteigerung profitieren, sollen sie eben auch die Kosten der Entwicklung und der Erschließung tragen. Was übrig bleibt, gehört ja ihnen – und das ist nicht wenig. Jemand, der kein Land besitzt, muss für so einen Gewinn lange arbeiten.

**BZ:** Was ist, wenn ein Flächenbesitzer die anteiligen Kosten nicht zahlen kann?

**Burmeister:** Verschulden muss er sich dafür nicht. Die Gemeinde oder der Erschließungsträger sind gerne bereit, diese Grundstücke aufzukaufen.

**BZ:** Katapultieren wir uns mal zum 1. Oktober. Dann ist die Frist für die Eigentümer, beim kooperativen Baulandmodell mitzumachen, seit einem Tag verstrichen. Was passiert?

**Burmeister:** Wenn es nur ganz wenige sind, wird es wohl einen allerletzten Aufruf geben. Sind es aber viele, kommt gleich die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zum Einsatz. Dieser vorschaltet ist eine vorbereitende Untersuchung, ob das Gebiet dafür überhaupt infrage kommt. Bei Kapellenbach Ost gehe ich stark von einem positiven Ergebnis aus: Es handelt sich nicht um eine unberührte Fläche in der Peripherie, sondern um eine größere zusammenhängende Freifläche innerhalb des bereits bebauten Gebiets.

**BZ:** Wer untersucht das?

**Burmeister:** Das kann eine Entwicklungsgesellschaft tun, zum Beispiel die KE. Das wäre sinnvoll, weil sie das Gebiet schon kennt.

**BZ:** Und weiter?

**Burmeister:** Dann wird eine Satzung über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und ein Bebauungsplan aufgestellt. Die Gemeinde oder der Entwicklungsträger kauft die Grundstücke zu dem festgelegten Anfangswert. Wenn sich hier einige entziehen, kommt es zur Enteignung. Aber das ist wirklich nur das allerletzte Mittel. Es ist sehr selten, dass es zu einem Enteignungsverfahren kommt oder es zu Ende geführt wird. Meistens einigen sich die Beteiligten vorher.

**BZ:** Wie hoch sind die Erfolgsaussichten für die Eigentümer, gegen die Enteignung zu klagen?

**Burmeister:** Sehr gering. Je klarer das Bedürfnis erkennbar ist, Wohnraum zu

schaffen, desto stärker wiegt das öffentliche Interesse gegenüber dem privaten. Man kann es wirklich niemandem empfehlen, aber manche wollen es halt wissen.

**Thomas Burmeister** ist Fachanwalt für Verwaltungsrecht. Der 58-Jährige berät die Gemeinde bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für das Neubaugebiet Kapellenbach Ost. Burmeister hat in Mannheim, Hamburg und Freiburg studiert und an der Technischen Universität Berlin promoviert. Er lebt in Freiburg.

## ANSICHTSSACHE

### Philosophisches zur Parkbank

Dass die Philosophie die Wiege der Politik ist, kann man sich heute manches mal kaum vorstellen – unreflektierte Äußerungen in markigen oder gar beleidigenden Worten gehören leider auch zum politischen Stil. Und trotzdem bietet die Politik und die Auseinandersetzung mit ihr Raum für Philosophisches, für große Gedanken um die Zukunft einer Gesellschaft. Ein gutes Beispiel dafür war die Podiumsdiskussion am LMG. Eine Bemerkung von Ralf Blubacher, dass die „Mädels“ heutzutage wahrscheinlich 100 Jahre alt werden, nahm die Grünen-Kandidatin Katharina Nobs auf und sagte, dass nicht nur die Schüler viel älter werden, als die Menschen früher, sondern auch ihre Generation. Das bedeutet, dass man gemeinsam für einen langen Zeitraum auf dieser Welt lebe. Die Frage, die sie sich angesichts der Digitalisierung stelle sei: „Wir sitzen jetzt hier im selben Raum, aber teilen wir auch dieselbe Welt?“ Eine gute Frage, auf die eine Antwort gefunden werden muss – in der Welt und in Grenzach-Wyhlen. Das Verständnis füreinander darf ruhig in der analogen Welt beginnen. In der Diskussion ums Jugendzentrum und Aufenthaltsflächen für Jugendliche fragte FDP-Kandidatin Melanie Rümelin eine Schülerin, ob es sie denn stören würde, wenn sie beispielsweise irgendwo mit ihren Freunden chillen und sie, Rümelin, dann auch dort säße. Nein, natürlich nicht, kam prompt die Antwort. Und damit hat sich eine mögliche Antwort auf die Nobsche Frage gefunden: Ja, wir teilen eine Welt und das fängt manchmal mit dem Teilen einer Parkbank an.

Verena Pichler

► [pichler@badische-zeitung.de](mailto:pichler@badische-zeitung.de)

## ANZEIGE

BZ medien

**BZ-Hautnah**

## Ein Spaziergang für die Augen

Mit Lockerungs- und Entspannungsübungen für die Augen und bewusst Dinge betrachten, kann man seine eigene Sehqualität verbessern.

Wir laden Sie zu einem Spaziergang für die Augen mit der ausgebildeten Sehtrainerin Ina Dreher, die auch eine Augenschule 2009 in Steinen eröffnete, ins Grütt ein.

**Freitag, 24. Mai 2019**  
**Beginn: 14.00 Uhr**  
**Treffpunkt: Parkplatz im Grütt, Lörrach**  
**Dauer: ca. 1½ bis 2 Stunden**

**Kostenbeitrag 20 €**,  
**5 € Ermäßigung für BZ-Card-Inhaber**  
 Bequeme Kleidung und Schuhwerk wäre von Vorteil.

Die Teilnehmerzahl ist begrenzt. Anmeldung unter:  
**0800/22 24 22 431** (gebührenfrei, Mo – Fr 10 – 16 Uhr)

Badische Zeitung

Badische Zeitung GmbH & Co. KG, Lörracher Str. 1, 79115 Freiburg