

Freie Wähler  
fraktion@freie-waehler-freiburg.de

**- per E-Mail als pdf -**

Ihr Zeichen/Schreiben vom      Unser Aktenzeichen      Ihnen schreibt      Freiburg, den  
24.04.2023

## **Ihre Anfrage nach § 24 Abs. 4 GemO zu Sachthemen innerhalb von Sitzungen**

**hier: Sonderrechnung Kleineschholz. Fortschreibung der Sonderrechnung für 2023/2024 mit Kosten- und Finanzierungsübersicht; DS G-23/003**

Sehr geehrter Herr Dr. Gröger,  
sehr geehrter Herr Veser,  
sehr geehrte Frau Schrepp,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 18.04.2023. Bevor ich zu Ihren Fragen komme, möchte ich zur besseren Einordnung der Beantwortung vorab gerne auf zwei Punkte hinweisen:

Wir sind selbstverständlich im engen Kontakt mit dem Regierungspräsidium und haben die mit der Drucksache G-23/003 zum Beschluss vorgelegte Sonderrechnung bereits vorabgestimmt. Wir stehen auch in Zukunft in regelmäßigem Austausch mit dem Regierungspräsidium, da die Sonderrechnung mindestens alle zwei Jahre genehmigt werden muss. Dieses Verfahren ist Ihnen bereits aus dem Projekt Stadtteil Dietenbach und der Sonderrechnung Kleineschholz 2022 bekannt.

Eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) ist eine Übersicht über die Einnahmen und Ausgaben und hat Prozessplanungscharakter. Sie hat keinen statischen Charakter, sondern ist eine entsprechend dem Stand der Maßnahme „laufende“ Planung (§§ 171, 149 BauGB). Sie kann geändert werden und ist regelmäßig fortzuschreiben, insbesondere auch bei sich verändernden finanziellen Umständen oder Änderung von Planungsgrundlagen. Hieraus ergibt sich, dass die KoFi keine verbindlichen Maßstäbe für die Vermarktungsmodalitäten der Grundstücke im Gebiet Kleineschholz setzt, sondern vielmehr die KoFi angepasst werden müsste, sollten sich für die KoFi wesentliche Parameter aufgrund des Vermarktungskonzepts ändern. Die finanziellen Rahmenbedingungen zur Vergabe der Grundstücke in Kleineschholz müssen folglich zum Gemeinderatsbeschluss am 25.04.2023 nicht abschließend vorliegen.

Richtig ist, dass sich aus dem Entwicklungs- und Gemeindehaushaltsrecht Vorgaben ergeben. So muss eine KoFi beispielsweise in Einnahmen und Ausgaben ausgeglichen sein.

Im Einzelnen:

Zu den Fragen 1-3:

Wir können zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage über die Vermarktungskonditionen treffen. Dies ist aber gemäß den obigen Ausführungen und dem Sinn und Zweck der KoFi als begleitendes Planungsinstrument zum jetzigen Zeitpunkt auch nicht notwendig. Die Festsetzung der Vermarktungskonditionen steht in einem engen Zusammenhang mit den Entwicklungen der sich derzeit bekanntermaßen weiterhin verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. In der Sitzung des HFA am 17.04.2023 wurden die Wechselwirkungen zwischen der Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Festsetzung der richtigen Vermarktungsmodalitäten und der Festlegung eines geeigneten Vermarktungszeitpunkts ausführlich dargelegt.

Richtig ist, dass die KoFi derzeit eine Einmalzahlung (Erbbaurechtsablöse) zum Grundstückswert (100 %) zugrunde legt. Die Verwaltung geht auch weiterhin davon aus, dass zumindest der Großteil der Grundstücke gegen Zahlung einer Erbbaurechtsablöse vergeben werden kann. Nach den geführten Gesprächen präferiert ein Großteil - auch der kleineren - Akteure bislang weiterhin das Ablösemodell gegenüber einer laufenden Erbbauzinszahlung. Die Projektgruppe fragt den aktuellen Stand bei den Akteuren aufgrund der sich rasant ändernden wirtschaftlichen Bedingungen regelmäßig ab und ist in einem engen Austausch.

Ungeachtet dessen prüfen wir selbstverständlich die Möglichkeit einer laufenden Erbbauzinszahlung unter Berücksichtigung des städtebaulichen Entwicklungs- und Gemeindehaushaltsrechts, da diese die Realisierung mancher Projekte ermöglichen könnte. Die Verwaltung hat diesbezüglich mit dem Regierungspräsidium einen engen Austausch vereinbart. Sofern eine tragfähige Lösung erarbeitet werden kann, werden dem Gemeinderat selbstverständlich die Finanzierungsmöglichkeiten und Optionen dargelegt und, wo geboten, zur Entscheidung vorgelegt.

Sollten eine Anpassung der KoFi oder sonstiger Gemeinderatsbeschlüsse im Rahmen des Vermarktungskonzeptes erforderlich werden, steht dies der anstehenden Beschlussfassung am 25.04.2023 in jedem Fall nicht entgegen.

Ich versichere Ihnen, dass sich die Verwaltung den seit gut einem Jahr stetig wachsenden Herausforderungen aufgrund der rasanten Zinsentwicklung und der Veränderung öffentlicher Förderungen bewusst ist und alle Stellschrauben zur besseren wirtschaftlichen Realisierbarkeit in der Vorbereitung des Vermarktungskonzeptes prüft und den Gemeinderat in diesem Zusammenhang darüber informiert.

Zur Frage 4:

Die Sonderrechnung Kleineschholz ist an den städtischen Cashpool angebunden, um wirtschaftliche Vorteile bei der Liquiditätsverwaltung, insbesondere bei der Vor- bzw. Zwischenfinanzierung während der Planungs- und Bauphase, zu nutzen. Der gewählte Zinssatz versteht sich als durchschnittlicher Prognosewert für die gesamte

Laufzeit bis einschließlich 2033. Zinssteigerungen innerhalb der Haushaltsjahre der Fortschreibung werden im Rahmen des Risikobudgets berücksichtigt.

Ausgehend von einem aktuell sehr volatilen Finanzmarkt wird die Zinsentwicklung seitens der Projektgruppe Kleineschholz genau geprüft und bei einer Fortschreibung ggf. nachgesteuert, sollte sich der Zins dauerhaft auf einem höheren Niveau einpendeln.

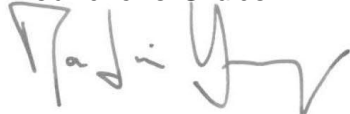
Zur Frage 5:

Auf Seite 7 der Drucksache sind die Einnahmen aus Erbbaurechtserlösen (Einmalablässe) und die Zuwendungen des Haushalts aufgeführt. Des Weiteren erhält die Sonderrechnung Einnahmen für die Quartiersgarage. Die Einnahmen generieren sich aus den mit den Bauenden zu schließenden Baulasten / Ablösen für Stellplätze. Hintergrund ist, dass die Stellplätze nicht auf den privaten Grundstücken, sondern zentral in der Quartiersgarage errichtet und nachgewiesen werden (analog Dietenbach). Die genauen Einnahmen können daher erst beziffert werden, nachdem alle Baugenehmigungen erteilt worden sind. Momentan wird hier mit Einnahmen von rd. 5,23 Mio. EUR geplant. Diese Summe war bereits in der KoFi für 2021/2022 enthalten. Den Ausgaben (gesamt) i.H.v. rd. 80,55 Mio. EUR stehen somit Einnahmen (gesamt) i.H.v. rd. 80,69 Mio. EUR gegenüber, vgl. auch Anlage 2, Seite 2 der Drucksache G-23/003.

Bitte erlauben Sie mir abschließend noch eine Bitte zu formulieren. Die aufgeworfenen Fragen hätte die Verwaltung problemlos in der Vorberatung im HFA am 17.04.2023 oder am 19.04.2023 im BaUStA beantworten können bzw. hat sie dort zum Teil bereits beantwortet. Nutzen Sie doch zukünftig möglichst die Gelegenheit, in der dafür vorgesehenen Vorberatung Ihre Fragen zu stellen und sich dort – gerne auch kontrovers – darüber auszutauschen.

Ergänzend übersenden wir anbei die in der Sitzung des HFA am 17.04.2023 von der CDU angefragte Übersicht zu den zugrunde liegenden Annahmen in der Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Freundliche Grüße



Prof. Dr. Martin Haag  
Bürgermeister

**Anlage**

Übersicht zu den zugrunde liegenden Annahmen in der Kosten- und Finanzierungsübersicht