

Neue Wege bei neuem Stadtquartier

Herrenberg: Verwaltung will bei der Grundstücksentwicklung im Süden zügig vorankommen



ZoomDie rot umrandete Fläche ist das Untersuchungsgebiet "Herrenberg-Süd" (rund 57 Hektar) und beinhaltet auch Ausgleichsflächen. Das tatsächliche Baugebiet "Herrenberg-Süd" ist kleiner und umfasst 45 Hektar GB-Foto: gb

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, Neubau- und Gewerbeflächen ist immens. Deshalb macht die Stadt beim geplanten Gebiet "Herrenberg-Süd" Tempo. Um das Gebiet zügig und planbar zu realisieren, setzt die Verwaltung mit einer sogenannten "städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme" auf einen für Herrenberg neuen Ansatz in der Grundstückspolitik - und hat damit die komplette Steuerung.

Esther Elbers

Das geplante Gebiet "Herrenberg-Süd" mit Wohn-, Gewerbe- und Erholungsflächen zwischen Längenholz, Alzentel und Ammertalbahn ist in der Stadt schon lange ein viel diskutiertes Thema. Insbesondere die Verkehrserschließung bereitet vielen Kopfzerbrechen (der "Gäubote" berichtete). Doch aktuell steht die angestrebte Grundstückspolitik, um die es jetzt auch bei einem Pressegespräch im Rathaus ging, im Fokus. Ausgangspunkt ist der große Bedarf an Wohnraum - und insbesondere an bezahlbaren Wohnflächen. Dem will die Stadt mit dem Quartier begegnen, das

über eine Vielfalt an Wohnformen verfügt, wie Oberbürgermeister Thomas Sprißler betonte. Etwa 1500 bis 1700 Einwohner sollen laut Baubürgermeister Tobias Meigel dort später leben.

"Bezahlbarer Wohnraum für Familien, mehr Sozialwohnungen, Vergabe an spannende Baukonzepte, Kooperation mit Investoren und Bauträgern und vielfältige Wohnmodelle - diese strategischen Ziele, die der Gemeinderat bestimmt hat, können wir nur erreichen, wenn wir über die Flächen verfügen", verdeutlichte der OB. Doch wie kann das am besten erreicht werden? Bisher dauerte die Baugebietsentwicklung sehr lange, zum Teil bis zu 20 Jahre - und es bleiben immer wieder Baulücken, zeigten der Rathaus-Chef und der Baubürgermeister auf. Rund 360 voll erschlossene Grundstücke liegen derzeit in den Herrenberger Baugebieten brach, weil die Eigentümer sie nicht bebauen wollen oder können.

Alle Grundstücke ankaufen

Mit der Entwicklung des neuen Baugebiets im Süden aber soll es zügig vorangehen, um dem großen Bedarf gerecht zu werden. Deshalb will die Stadt - und das ist neu - alle Grundstücke im Bereich "Herrenberg-Süd" kaufen, um die spätere Entwicklung als Eigentümerin entsprechend den politisch gesetzten Zielen steuern zu können. Die bis jetzt landwirtschaftlich genutzten Flächen müssen neu aufgeteilt und in Grundstücke für Wohnhäuser, Straßen, Spielplätze und Gewerbeeinheiten verwandelt werden. Zügig vorzustattgehen soll dies mit einem Instrument, das in der baurechtlichen Fachsprache "städtebauliche Entwicklungsmaßnahme" (SEM) heißt. Es wird, so wünscht es sich die Verwaltung, für das gesamte Gebiet "Herrenberg-Süd" mit seinen 45 Hektar - davon auf 16 Hektar Wohnbebauung in den Bereichen Kreuzen und Zwerchweg - angewandt. Insgesamt geht es um 200 Grundstücke und etwa 400 betroffene Personen. In der Gemeinderatssitzung am Dienstag, 20. November, soll ein städtisches Vorkaufsrecht per Satzung beschlossen werden, damit Grundstücke, die auf den Markt kommen, bereits im Vorfeld für die Maßnahme gesichert werden können.

Laut Tobias Meigel ist die SEM genau das richtige Instrument. So sei diese rechtliche Möglichkeit extra für große städtebauliche Projekte entwickelt worden. Das Verfahren stellt in erster Linie ein Kooperationsmodell zwischen der Stadt, den privaten Eigentümern und Investoren dar und "wird häufig angewendet", sagte Meigel. Im Gegensatz zu den reinen Umlegungsverfahren endet die SEM nicht damit, dass erschlossene Flächen bereitgestellt werden, sondern schließt auch die Realisierung der Bebauung über vertragliche Regelungen mit ein. Der Baubürgermeister betonte, dass es für die Grundstückseigentümer umfassende Mitwirkungsmöglichkeiten und -rechte gebe. Und: Wenn das Gebiet am Ende abgerechnet werde und unter dem Strich ein Plus stehe, bleibe das Geld nicht in der Stadtkasse, sondern werde an die ursprünglichen Eigentümer verteilt.

Ein wesentlicher Unterschied zu den bisherigen Verfahren: Bei ihnen stand der Privatnutzen im Fokus. Die privaten Eigentümer hatten den Zeitpunkt und die Art der Bebauung im Rahmen des Bebauungsplans in der Hand - und die Stadt konnte nach Abzug der öffentlichen Flächen wie Straßen und Plätze nur über ein knappes Viertel der Flächen insgesamt verfügen und die städtebaulichen Ziele nur in diesem engen Rahmen umsetzen. Bei der SEM steht hingegen der Gemeinnutzen im Vordergrund. "Wenn der Stadt alle Grundstücke gehören, kann sie entscheiden, was auf welchen Flächen geschieht und wer wo tätig wird", sagte Rainer Stingel, Leiter der städtischen Bauverwaltung. Selbst bauen können die Eigentümer der heutigen Äcker ebenfalls: Wer sein Grundstück in die Entwicklung einbringe, erhalte dafür nicht nur den Kaufpreis, sondern auch die Möglichkeit, in ein Bauprojekt im Gebiet zu investieren.

Ein großes Problem ist bei anderen Baugebieten immer wieder aufgetaucht: "Ein einzelner Grundstücksbesitzer kann das ganze Baugebiet verhindern oder zumindest erheblich verzögern, wenn er eine Blockadehaltung einnimmt. Alle anderen Grundstücksbesitzer und die Bauwilligen sind davon betroffen", sagte Stingel. Das Baugesetzbuch biete indes bei allen förmlichen Verfahren

die Möglichkeit, die Ziele letztlich auch rechtlich durchzusetzen. Weil bei der SEM das Gemeinwohl über den Privatnutzen gestellt werde, könne man notfalls Eigentümer "gegen Entschädigung des gutachterlich zu bestimmenden Wertes enteignen", erläuterte Stingel. Es habe sich aber gezeigt: "Das kommt so gut wie nie vor", befand Meigel. Meist komme es vorher zu einer Einigung.

Vorbereitende Untersuchungen

Bevor die "städtebauliche Entwicklungsmaßnahme" überhaupt beschlossen werden kann, geht es an die vorbereitenden Untersuchungen, die an die zwei Jahre dauern können. Dabei wird überprüft, ob die fachlichen und rechtlichen Voraussetzungen für eine SEM gegeben sind. Es finden Gespräche und Verhandlungen mit allen Grundstückseigentümern statt. Die Werte der Grundstücke werden von einem neutralen Gutachter ermittelt. Falls alle Verhandlungen zum Erfolg führen - das heißt: zu Verträgen zwischen Eigentümer und Stadt -, könne die Neuordnung bereits ab 2021 vorgenommen werden. In diesem Fall bräuchte es die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nicht. Falls die Verhandlungen hingegen scheitern, könnte der Gemeinderat die Durchführung der SEM beschließen.

Der Technische Ausschuss befasst sich am Dienstag, 6. November, mit dem Thema, am Dienstag, 20. November, ist der Gemeinderat an der Reihe. Für die Grundstückseigentümer findet eine Infoveranstaltung am Montag, 17. Dezember, statt, bei der die Vorgehensweise erläutert wird.