



RegioBündnis Pro Landwirtschaft, Natur & ökosoziales Wohnen; bei Treffpunkt Freiburg, Schwabentorring 2, 79098 Freiburg
Kontakt: Dr. Georg Löser, Mitglied im Sprecherteam des RegioBündnis, regiobuendnis@posteo.de, regiobuendnis.de

28. März 2023

An das Regierungspräsidium Freiburg
zu Hdn. Frau Regierungspräsidentin Schäfer

79083 Freiburg im Breisgau

per E-Mail vorab poststelle@rpf.bwl.de

geplanter Freiburger Neubaustadtteil Dietenbach - rechtliche Expertise

Sehr geehrte Frau Regierungspräsidentin Schäfer,
sehr geehrte Damen und Herren,

heute übersenden wir Ihnen in der Anlage eine aktuelle rechtliche Expertise zum Freiburger Neubaustadtteil Dietenbach mit der Bitte um Prüfung und angemessene Konsequenzen. Wir kommentieren die Expertise wie folgt und ergänzen diese punktuell auch mit weiteren Hinweisen für Sie:

Der Kauf der Gesellschaft Entwicklungsmaßnahme Dietenbach (EMD) der Sparkasse Freiburg Nördlicher Breisgau durch die Stadt, wie es am 31.1.2023 vom Gemeinderat gemäß Drs. G-23/024 beschlossen und bis 31.3.2023 durch den Oberbürgermeister umgesetzt werden soll, ist verwaltungsrechtlich nach dem Bau-gesetzbuch und nach dem bürgerlichen Gesetzbuch BGB als ein verbotenes Umgehungsgeschäft einzustufen und daher beim Vertrag nichtig. Das folgt aus einer neuen rechtlichen Expertise (Anlage) einer angesehenen auswärtigen Kanzlei für ECOtrinoa e.V., die hiermit unterstützt vom RegioBündnis pro Landwirtschaft, Natur und ökosoziales Wohnen dem Regierungspräsidium Freiburg als zuständiger Kommunalaufsicht vorgelegt wird. Umgehungsgeschäfte, die ein gesetzliches Verbot umgehen, sind nichtig nach BGB § 134:

„Ein Rechtsgeschäft, das gegen ein gesetzliches Verbot verstößt, ist nichtig, wenn sich nicht aus dem Gesetz ein anderes ergibt.“

Außerdem gibt es laut der neuen Expertise kommunalrechtlich, also nach der Gemeindeordnung Baden-Württembergs ein Gebot, das Vorhaben Neubaustadtteil Dietenbach nun zu stoppen, weil das finanzielle Risiko für die Stadt zu groß würde.

Im Einzelnen:

- 2 -

RegioBündnis Pro Landwirtschaft, Natur & ökosoziales Wohnen bei Treffpunkt Freiburg, Schwabentorring 2, 79098 Freiburg regiobuendnis@posteo.de.
AbL Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft B-W. eV, AGUS Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Markgräflerland eV, AK Freiburg-Kaiserstuhl des Landes-naturschutzverbands Baden-Württ. (LNV) eV, AK Wasser im BBU eV, Antiatomgruppe Freiburg, BLHV OV Freiburg-St. Georgen, BLHV OV Freiburg-Tuniberg, BUND OV Freiburg, Bürgerinitiative (BI) Pro Landwirtschaft und Wald in Freiburg-Dietenbach & Regio, ECOtrinoa eV, GartenLeben Freiburg, Klimabündnis Freiburg, Lemort Kunzenhof eV, NABU Freiburg eV, NABU-Gruppe Dreisamtal eV, Plan B eV, Verein für den Erhalt der Schönbergwiesen eV. **Kontakte:** abl-bw.de agus-markgraeflerland.de akwasser.de antiatomfreiburg.de blhv.de bund-in-freiburg.de biprolandwirtschaft.de ecotrinova.de gartenleben-freiburg.de klimabuendnis-freiburg.de kunzenhof.de lnw-bw.de/lnw-vor-ort/ nabu-dreisamtal.de nabu-freiburg.de plan-b-freiburg.net schoenbergwiesen.de



Verwaltungsrechtlich (Baugesetzbuch):

Gesetzlich verboten ist der Stadt Freiburg i.Br. nach Bundes-Baugesetzbuch § 153 Absatz 3, den Bodeneigentümern in Dietenbach Preise zu zahlen, die wesentlich über dem aktuellen Gutachterwert von 16,5 € pro Quadratmeter (qm) unerschlossenem Land liegen, der bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Dietenbach (SEM) erlaubt ist. Die Eigentümer wollten zu diesem Betrag fast sämtlich nicht verkaufen. Die Stadt will nun auch 64 € /qm zahlen, den Betrag, den die Sparkasse als Dritter gezahlt hätte, wenn diese nicht kürzlich aus dem Projekt Neubaustadtteil Dietenbach ausgestiegen wäre aufgrund des ihr zu groß gewordenen wirtschaftlichen Risikos.

Die Sparkasse hatte 2017 auf Betreiben der Stadt mittels ihrer EMD den Eigentümern 64 € pro qm angeboten, um in den Besitz der privaten Flächen zu kommen und so den Neubaustadtteil zu ermöglichen, gerade weil es der Stadt gesetzlich verboten war, solche Preise zu zahlen. Da rettet es das jetzige Vorgehen der Stadt auch nicht, dass sie Ende 2022 eine verwaltungsrechtliche Stellungnahme einholte, die anscheinend grünes Licht gab für die Schritte der Übertragung der EMD an die Stadt. Denn jene rechtliche Stellungnahme wird mit der Ihnen heute übermittelten neuen Expertise in den hier zu beachtenden Punkten widerlegt. Insbesondere mit dem am 31.1.2023 beschlossenen Vorgehen der Stadt würden die 64 € verbotenerweise von einer zu 100% stadteigenen Gesellschaft gezahlt.

Der Freiburger Oberbürgermeister Martin Horn muss nun nach rechtsstaatlichen Maßstäben aus dem verbotenen Umgehungsgeschäft aussteigen, soweit es die 64 €/qm betrifft. Wenn er es nicht tut, obliegt es dem Regierungspräsidium Freiburg, an das sich das Regiobündnis hiermit wendet, den aktuellen Deal Sparkasse-Stadt zu untersagen - mindestens zum Punkt mit den 64 €/qm.

Kommunalrechtlich (Gemeindeordnung Baden-Württemberg):

Die neue rechtliche Expertise (Anlage) nennt einen zweiten Untersagungsgrund, und zwar im Bereich des Kommunalrechts. Letzteres wurde in der Stellungnahme für die Stadt nicht untersucht. Die Gemeindeordnung Baden-Württemberg will u.a. mit den Paragraphen 102 und 103 verhindern, dass Kommunen zu große finanzielle Risiken übernehmen, die den Finanzhaushalt zu schwer und zu lange überlasten. Dass mit dem Neubaustadtteil Dietenbach übergroße Risiken bestehen, zeigt ja gerade der Ausstieg der Sparkasse aus der finanziellen Verantwortung für den Neubaustadtteil. Es ist keineswegs sicher, dass aus dem Verkauf von Flächen in Dietenbach schnell genug oder überhaupt genug Einnahmen kommen, um die gewaltigen vorlaufenden Investitionen der Stadt für die Erschließung Dietenbachs zu refinanzieren. Mit Stand Anfang 2023 wären das 1,248 Milliarden Euro. Das ist rund doppelt so viel wie noch 2018 beim Beschluss für den Neubaustadtteil, mit der Tendenz, in 2023/24 um weitere 20% anzusteigen (2).

Die in Dietenbach extrem hohen Erschließungskosten bedeuten, dass sich zum voraussichtlichen Maximum etwa in 2033 schon bei einem aus der Sicht von Januar 2023 planmäßigen Verlauf laut Angaben der Stadt eine neue Verschuldung von voraussichtlich rund 550 Mio. Euro auftut. Die Gesamtschulden des „Konzerns Stadt“ würden auf deutlich über 2 Milliarden Euro steigen, bei je nach Zins stark wachsendem Zinsendienst (DRUCKSACHE G-23/025 zum 31.1.2023, Seite 5)

„Bis aus Grundstücksveräußerungen Einnahmen eingehen, wird die Maßnahme über Kredite vorfinanziert. In der Spitze (im Jahr 2033) müssen ca. 427 Mio. € vorfinanziert werden. Bei einem aktuell angenommenen Finanzierungszinssatz von durchschnittlich 2,5 % entstehen Finanzierungskosten in Höhe von ca. 123 Mio. €.“

RegioBündnis Pro Landwirtschaft, Natur & ökosoziales Wohnen bei Treffpunkt Freiburg, Schwabentorring 2, 79098 Freiburg regiobuendnis@posteo.de. AbL Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft B-W. eV, AGUS Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Markgräflerland eV, AK Freiburg-Kaiserstuhl des Landesnaturschutzverbands Baden-Württ. (LNV) eV, AK Wasser im BBU eV, Antiatomgruppe Freiburg, BLHV OV Freiburg-St. Georgen, BLHV OV Freiburg-Tuniberg, BUND OV Freiburg, Bürgerinitiative (BI) Pro Landwirtschaft und Wald in Freiburg-Dietenbach & Regio, Ecotrinova eV, GartenLeben Freiburg, Klimabündnis Freiburg, Lernort Kunzenhof eV, NABU Freiburg eV, NABU-Gruppe Dreisamtal eV, Plan B eV, Verein für den Erhalt der Schönbergwiesen eV. **Kontakte:** abl-bw.de agus-markgraeflerland.de akwasser.de antiatomfreiburg.de blhv.de bund-in-freiburg.de biprolandwirtschaft.de ecotrinova.de gartenleben-freiburg.de klimabuendnis-freiburg.de kunzenhof.de lnw-bw.de/lnw-vor-ort/ nabu-dreisamtal.de nabu-freiburg.de plan-b-freiburg.net schoenbergwiesen.de



Das wäre zu optimistisch angesichts der zu erwartenden weiteren Kostensteigerungen in 2023/24 (2) und weiter steigenden Zinssätzen.

Schon im Juli 2022, noch vor dem weiteren steilen Anstieg der Bau- und Erschließungskosten, hatten laut Recherche des Freiburger Magazins Chilli (15.7.2022) große Unternehmen der Freiburger Wohnungswirtschaft Dietenbach mindestens für den 1. Bauabschnitt Absagen erteilt. Die Baugrundstücke wären viel zu teuer. Die erwarteten Dietenbacher Kostenmieten von 25 €/qm – eine unbestrittene Aussage der Freien Wähler in der Ratssitzung 31.1.2023 - bzw. Ende 2024 voraussichtlich von ca. 30 €/qm wären extrem hoch und ein Mehrfaches des aktuellen Freiburger Mietspiegels von rund 10 €/qm. Sie würden über künftige Mietspiegelerhöhungen fast allen Freiburger Mieterinnen und Mieter schaden.

Die Vereinigungen des RegioBündnisses wollen mit ihrem Schritt die Natur, die Umwelt und die Landwirtschaft in Dietenbach retten sowie die Stadt und Bürgerschaft vor dem untragbaren Finanz-Risiko des Mega-Neubaustadtteils Dietenbach bewahren. Dieser würde die finanziellen und personellen Möglichkeiten für den klimaschützenden, sozialen und Wohnungen schaffenden Umbau der Stadt entscheidend schwächen.

Mit der Bitte um Ihre zeitnahe Nachricht
und mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Georg Löser und gez. Ralf Schmidt,
gewählte Mitglieder des Sprecherteams des RegioBündnis - für das RegioBündnis

1 Anlage: rechtliche Expertise

Für Rückfragen und Kontakt für diese Mitteilung:

Dr. Georg Löser, Weiherweg 4 B, 79194 Gundelfingen, regiobuendnis@posteo.de

(1) Hinweis: Umwandlungsrecht und Steuerrecht sind sowohl in der Stellungnahme für die Stadt als auch in der neuen Expertise nicht untersucht.

(2) Hinweis: erwartete Baukostensteigerungen in 2023/2024

<https://www.ingenieur.de/fachmedien/bauingenieur/branche/dauerhaft-hohe-preise-in-baubranche-bis-2024/>

12.08.2022 „Laut einer aktuellen Studie von PwC Deutschland sind Preissteigerungen von über 20 Prozent in der Bauwirtschaft in den kommenden beiden Jahren realistisch. Sechs Faktoren heizen die Preisspirale an (...)“

PS: Das RegioBündnis umfasst 17 große und kleine Landwirte-, Natur-, Umweltschutz-, Kleingarten- und Nachhaltigkeits-Vereinigungen mit über 7000 Mitgliedern.

Das RegioBündnis wendet sich mit seinen 5 Erklärungen von 2017 bis 2023 **strikt gegen den Neubaustadtteil Dietenbach** und setzt sich für den ökologisch sozialen Stadtumbau ein.

RegioBündnis Pro Landwirtschaft, Natur & ökosoziales Wohnen bei Treffpunkt Freiburg, Schwabentorring 2, 79098 Freiburg regiobuendnis@posteo.de.
AbL Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft B-W. eV, AGUS Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Markgräflerland eV, AK Freiburg-Kaiserstuhl des Landes-naturschutzverbands Baden-Württ. (LNV) eV, AK Wasser im BBU eV, Antiatomgruppe Freiburg, BLHV OV Freiburg-St. Georgen, BLHV OV Freiburg-Tuniberg, BUND OV Freiburg, Bürgerinitiative (BI) Pro Landwirtschaft und Wald in Freiburg-Dietenbach & Regio, ECOtrinoa eV, GartenLeben Freiburg, Klimabündnis Freiburg, Lemort Kunzenhof eV, NABU Freiburg eV, NABU-Gruppe Dreisamtal eV, Plan B eV, Verein für den Erhalt der Schönbergwiesen eV. **Kontakte:** abl-bw.de agus-markgraeflerland.de akwasser.de antiatomfreiburg.de blhv.de bund-in-freiburg.de biprolandwirtschaft.de ecotrinova.de gartenleben-freiburg.de klimabuendnis-freiburg.de kunzenhof.de lnv-bw.de lnv-vor-ort/ nabu-dreisamtal.de nabu-freiburg.de plan-b-freiburg.net schoenbergwiesen.de