

Rote Karte

BERND KAPPLER

Spannende Wochen vor der Sommerpause: Ab Montag geht es zuerst in Baden-Baden in den Ortschaftsräten, dann im Bauausschuss und schließlich im Gemeinderat um die Wurst oder besser gesagt um die geliebte Scholle. Nein, nicht Fisch, sondern Erde, genauer: Bauland.

Überraschend geräuschlos hatte der Gemeinderat im Februar vorigen Jahres den Paradigmenwechsel bei der Baulanderschließung – also den Wandel grundlegender Rahmenbedingungen – mit großer Mehrheit beschlossen und das kommunale Wohnbauflächenmanagement auf den Weg gebracht. Im zweiten Schritt waren im Herbst Prioritäten festgelegt worden, und im dritten Schritt geht es jetzt ans

Kommentar

Eingemachte: die Festlegung der Ankaufspreise, von der Verwaltung generalstabsmäßig vorbereitet und logisch abgeleitet. Mit Ausnahme einer vierprozentigen Abzinsung – wo gibt es die heute noch? – dürfte auch diese Hürde theoretisch geräuschlos zu nehmen sein.

Bleibt aber der Paradigmenwechsel. Mit Bauerwartungsland sind in Baden-Baden nämlich ab sofort keine Geschäfte mehr zu machen. Spekulant bekommen die Rote Karte. Die Grundregel lautet nunmehr: Entweder an die Stadt zu den aus den Bodenrichtwerten abgeleiteten Preisen verkaufen oder innerhalb einer festgesetzten Frist selbst bauen. Sonst gibt es eben kein Baugebiet. Keine Enteignung, aber so etwas Ähnliches. Wer nicht mitmacht und damit ein Baugebiet verhindert, wird automatisch zum Buhmann im Dorf.

Mithin werden die Mandatsträger in den nächsten Tagen vor der entscheidenden Entscheidung vor allem Rückgrat brauchen.

1,5 Millionen jährlich für Grundstückankäufe

Kommunales Wohnbauflächenmanagement geht in die nächste Runde / Machen Eigentümer mit?

Von unserem Redaktionsmitglied
Bernd Kappler

Baden-Baden. Am kommenden Montag geht es in den Ortschaftsräten Haueneberstein, Sandweier, Rebland und Ebersteinburg beim kommunalen Wohnbauflächenmanagement in die entscheidende Runde.

Wie bereits berichtet, soll der Gemeinderat Ende Juni nach den Vorberatungen in den Ortschaftsräten und im Bauausschuss die nächsten Schritte beschließen: Festlegung der konkreten Vorgehensweise in den priorisierten Wohngebieten und die Bestimmung der Bodenwerte für den Erwerb der Grundstücke.

Folgt das Gemeindeparlament den Vorschlägen der Stadtverwaltung, würde das weitere Vorgehen dann laut Vorlage folgendermaßen aussehen:

- Kontaktaufnahme mit den Grundstückseigentümern. Vorrangiges Ziel ist dabei die Begründung zeitlich befristeter, grundsätzlich am geplanten Realisierungszeitpunkt des Baugebiets angelehnter Ankaufsrechte, die der Stadt ermöglichen ins Eigentum von mindestens 40 Prozent – idealerweise 100 Prozent – der Fläche zu kommen.

Der Kaufpreis für solche Ankaufsrechte soll abgeleitet aus den Verkehrswerten auf 100 Euro pro Quadratmeter festgelegt werden. Er wird erst fällig, wenn das Baugebiet tatsächlich realisiert wird.

- Zweite Möglichkeit ist der Sofortwerb. Dann bezahlt die Stadt sofort 70 Euro pro Quadratmeter und trägt dabei das Risiko, dass das Gebiet vielleicht gar nicht entwickelt werden kann.

- In beiden Fällen wird ein Nachschlag fällig, sollten sich bis zur Realisierung des Baugebiets der Verkehrswert erhöhen. Mithin wären alle Verkäufer gleichgestellt, ganz gleich zu welchem Zeitpunkt sie verkaufen.

- Gleichheit herrscht generell bei jedem Gebiet. Das heißt, dass bei der Ableitung der Ankaufspreise zum Beispiel für die Baulanderschließung ein Durch-



DIE ERSCHLIESSUNG VON BAULAND (im Bild die „Untere Sommerbühne“ in Steinbach) wird in Baden-Baden mit einem kommunalen Wohnbauflächenmanagement auf neue Füße gestellt.

schnittspreis zu Grunde gelegt worden ist.

Prioritäten

Baden-Baden verfügt derzeit über 24 Wohnbaugebiete. Weil aus Gründen der Arbeitsökonomie und der vorhandenen Verwaltungskapazitäten sowie der Rücksichtnahme auf einen funktionierenden Grundstücksmarkt nicht alle Gebiete gleichzeitig entwickelt werden können, hat der Gemeinderat bereits im September vorigen Jahres eine Priorisierung beschlossen und zwar nach folgenden Kriterien: Städtischer Flächenanteil, Entwicklungskosten, strategische Bedeutung, planungsrechtliche Situation und Gebietsgröße. Es wurden drei Prioritätsstufen gebildet.

In der ersten Runde sollen folgende Gebiete entwickelt werden: „Obere Sommerbühne I“ in Steinbach, „Lindenfeld“ in Varnhalt, „Langenacker“ in Neuweier, „In der Au II“ und „Ooser Äcker I und II“ in Haueneberstein, „Oberfeld-Restfläche“ und „Am Iffzer Weg“ in Sandweier, sowie „Pflost II“ in Oos.

In den anderen 16 potenziellen Baugebieten der Kategorie 2 und 3 kauft die Stadt laut Gemeinderatsvorlage lediglich einzelne Grundstücke zu einem – aufgrund des nicht abzuschätzenden Realisierungszeitpunkts der Baugebiete – mit hohem Risikoabschlag ermittelten Bauerwartungslandwert von derzeit 37 Euro pro Quadratmeter in Gebieten mit Priorität 2 beziehungsweise von 20 Euro

pro Quadratmeter in Gebieten mit Priorität 3. Entscheidend ist hierbei die Mitwirkung der Grundstückseigentümer. Sollten nämlich mehrere Eigentümer mit einem gemeinsamen Flächenangebot auf die Stadt zukommen und die so angebotene Fläche aufgrund ihrer Größe zu einem Aufrücken des jeweiligen Gebietes in Priorität 1 führt, gelten dann die Preise für diese Priorität. Die Stadt: „So könnte zum Beispiel auch bezüglich der mit Priorität 2 belegten Gebiete „In der Au II“ in Haueneberstein, „Lindenfeld“ in Varnhalt und „Langenacker“ in Neuweier das gewünschte Aufrücken in Priorität 1 erreicht werden.“ Pro Jahr will die Stadt 1,5 Millionen Euro für die Ankäufe zur Verfügung stellen. ■ Kommentar

Unzufrieden mit Plan

Grüne hadern mit Parkplätzen an der Sportschule

Baden-Baden-Rebland (red). Der Kommunalpolitische Arbeitskreis der Bündnisgrünen im Rebland hadert mit den Plänen für die neuen Parkplätze an der Sportschule Steinbach. Übereinstimmend beurteilen die Grünen die Planung als offensichtlich wenig praktikabel und kostentreibend, weil sie weder dem bestehenden Bebauungsplan, noch der einfachsten verkehrlichen Praxis entsprechen.

„Warum weicht man von der Anordnung der Stellplätze direkt entlang der Sommerstraße ab, wie dies der Bebauungsplan von 2005 vorsieht?“, fragte Stadtrat Günter Seifermann. Dabei sei ein einfaches Ein- und Ausparken bei Ankunft und Wegfahrt direkt in beide Fahrtrichtungen auf die Sommerstraße

möglich. Dies würde auch ermöglichen, den künftigen Parkplatz-Mehrbedarf durch die geplanten baulichen Erweiterungen der Sportschule zu berücksichtigen.

Seifermann verwies auf seinen Antrag vom November 2014, der nach einem Vor-Ort-Termin der bündnisgrünen Fraktionen in Gemeinde- und Ortschaftsrat in der Sportschule gestellt wurde. Dieser sei auch durch Sportschule, SR Yburg und dem FC Neuweier unterstützt worden. Obwohl die Finanzmittel bereits im Haushalt bereitgestellt wurden, seien unzählige Erinnerungen von Grünen-Fraktion, Sportschule und Vereinen nötig gewesen, die nun endlich zur Vorlage einer Planung führten, kritisierte Seifermann.

„Keine nicht beherrschbare Situation“

Klinikum Mittelbaden weist Vorwürfe wegen Unterbesetzung in Geburtshilfe zurück

Baden-Baden (bek). Gerüchte, wonach es im Klinikum Mittelbaden in den vergangenen Wochen einen eklatanten Hebammenmangel zu Stoßzeiten in der Geburtshilfe gegeben haben soll – konkret seien zu einem Zeitpunkt sechs Geburten auf zwei Hebammen gekommen – entbehren aus Sicht des Klinikums Mittelbaden jeder Grundlage.

Geschäftsführer Jürgen Jung hat sich aufgrund der in E-Mails gestreuten Vorwürfe die Dienstpläne der vergangenen Wochen angeschaut und keine Anhaltspunkte dafür gefunden.

Im Durchschnitt, so Jung, werden täglich im Zeitraum von 24 Stunden drei bis vier Kinder in Balg geboren. Die Zielbesetzung im Hebammenbereich (Jung: „Die wir auch weit überwiegend

erreichen konnten“) seien acht Hebammen je Arbeitstag. Jeweils drei in Früh- und Spätschicht, zwei in der Nacht. Dazu kämen zunehmend Einsätze von Hebammen in der Ausbildung. Jung: „Inzwischen freuen wir uns über insgesamt acht Nachwuchskräfte.“

„Betreuung mit Verantwortung“

Bei der Betrachtung des Personaleinsatzes rund um die Geburt dürfe man auch mindestens zwei immer im Hause anwesende Ärztinnen und Ärzte mitrechnen, die mit den Hebammen ein Verantwortung- und Betreuungsteam

rund um die Geburt komplettieren würden.

Ausweislich der Dienstpläne, so Jung im BNN-Gespräch, seien in den Tagsschichten mindestens immer zwei Hebammen und in der Nacht mindestens eine Hebamme im Dienst gewesen. Dass an einem Tag sechs Frauen zur gleichen Zeit entbinden, sei im Übrigen ein Umstand, der zwar theoretisch möglich sei, in der Praxis aber so gut wie nicht vorkomme. Ihm sei aus der Vergangenheit keine einzige nicht beherrschbare Situation bekannt, betont Jürgen Jung.

Engpässe seien im Übrigen in jeder Notaufnahme nicht zu vermeiden, weil ganz einfach nicht vorhersehbar sei, wie viele Notfälle zu welchem Zeitpunkt eintreffen.

Artenvielfalt im Schiftunger Bruch

Nabu-Exkursion stößt auf gute Resonanz / Harsche Kritik der Naturschützer an geplanter Ostanbindung

Sinzheim (red). Der Einladung des Nabu, die Landschaft um das Schiftunger Bruch mit dem Fahrrad kennenzulernen, folgten rund dreißig interessierte Teilnehmer. Dieter Peter und Martin Klatt führten die Gruppe zu markanten Stellen im großen Bruchwald und im Wiesenzug bei Schiftung westlich der Autobahn A 5.

Bekanntlich sehen Pläne des Landkreises Rastatt und des Regierungspräsidiums Karlsruhe vor, ausgehend von einem neuen Autobahnanschluss bei Halberstung eine schnelle Straßenanbindung an den „Baden-Airpark“ zu bauen. „Diese Straße ausgerechnet durch eine Landschaft bauen zu wollen, die nach europäischem Recht besonders geschützt ist, weil dort hochgefährdete Lebensräume und Arten vorkommen, ist für uns nicht nachvollziehbar und schon gar nicht akzeptabel“, kommentierte Klatt die Pläne. Die Naturschützer zeigten die große Vielfalt in der Landschaft sowohl im Wald als auch im Offenland bei Schiftung, die durch den Straßenbau bedroht wären. Dieter Peter, der hier seit vielen Jahren Bestandsaufnahmen in der Vogelwelt, aber auch bei den Libellen macht, demonstrierte beispielsweise die enge Nachbarschaft von trockenen Wäldern mit Eichen und Hainbuchen auf den höher gelegenen Hürsten und den Erlenwäldern in den nassen Senken gleich nebenan. In den lichten Erlenbeständen gedeihen Sauergräser und Gelbe Schwertlilien. „Es ist diese



GRÜNER SCHATZ: Dieter Peter vom Nabu (Mitte) erläutert den Teilnehmern die Bedeutung des Bruchwaldes für den Naturschutz. Foto: pr

Vielfalt unterschiedlicher Lebensgemeinschaften, die den großen Wert dieser Landschaft ausmachen“, so Peter. Es sei aber auch die außergewöhnliche Ruhe, die hier herrsche, weil außer der wenig befahrenen Kreisstraße K 3761 keine Verkehrswege die Landschaft durchschnitten. „Hier lebt mit 12 Am-

phibienarten, 15 Fledermausarten, 58 bedeutenden Vogelarten und weiterer streng geschützter Tiere, wie etwa der Europäischen Wildkatze, eine Artengemeinschaft, die die weitgehend unbelastete Landschaft widerspiegelt“, betonte Peter. Wenn hier, wie geplant, täglich 16 000 Fahrzeuge über die Ostanbin-

dung fahren würden, wäre der Wert der Landschaft zerstört, so die Einschätzung des Nabu. Diese wurde anhand vieler Fakten aus den Begleituntersuchungen und Einblicken in die Landschaft zwischen Autobahn und „Baden-Airpark“ für die Teilnehmer anschaulich. Klatt und Peter ließen keinen Zweifel daran, dass die Ostanbindung nicht zuletzt deshalb gegen das europäische Naturschutzrecht verstoße, weil es eine weniger schädliche Alternative gäbe. Eine Umfahrung von Hügelsheim sei nicht nur naturfreundlicher, sie helfe auch der Hügelsheimer Bevölkerung am besten, die unter dem Verkehr zum „Baden-Airpark“ am meisten leide.

Diese sogenannte Nordanbindung erläuterte Klatt sowohl hinsichtlich der Trassenführung als auch mit Blick auf die Bauart. Eine unter das Geländeneau abgesenkte Straße als Kombination von offener Bauweise, halb offener Galerie und kurzer Tunnelstrecke wäre für die Menschen praktisch unsichtbar und nicht mit Lärmbelastung verbunden. Von den Teilnehmern der Führung, die auch aus den betroffenen Orten Halberstung, Hügelsheim und Schiftung kamen, war zu hören, dass sie diese Variante als schlüssig und als bessere Lösung für eine leistungsfähige Autobahn-anbindung einschätzten.

Die Naturschützer betonten abschließend, dass sie den Schutz des Schiftunger Bruchs notfalls auch vor Gericht erstreiten würden.

Bürgerinfo in Vormberg

Sinzheim-Vormberg (red). Zu einer Bürgerinformation im Ortsteil Vormberg lädt Bürgermeister Erik Ernst am Donnerstag, 6. Juli, ein. Zunächst ist ab 17 Uhr eine Ortsbegehung geplant.

Hier können Anliegen von Interesse behandelt und Gegebenheiten vor Ort angeschaut werden. Um 19 Uhr beginnt die Bürgerinformationsveranstaltung im Kindergarten in Vormberg.

Service

Einwohner können bis 23. Juni der Gemeindeverwaltung Sinzheim mitteilen, welche Anliegen bei der Ortsbegehung behandelt werden sollen.

Besuch der Papst-Ausstellung

Baden-Baden-Rebland (red). Das Bildungswerk Rebland veranstaltet am Samstag, 24. Juni, einen Besuch der Papst-Ausstellung im Reis-Engelhorn-Museum Mannheim. Treffpunkt für die Teilnehmer ist die Bahnhofshalle Baden-Baden-Oos um 8 Uhr.

Service

Anmeldung bis zum 22. Juni unter der Telefonnummer (0 72 23) 5 81 44, E-Mail-Kontakt: pt.schoenfelder@web.de.