

# Unabhängige Wählergruppe Neuried / UWN

Ulrike Faulhaber-Hobelsberger    Kramerstraße 7    82061 Neuried    Tel. 755 45 97  
Christoph Berk Müller    Waldhauserstraße 11    82061 Neuried    Tel. 755 78 04

---

6. Februar 1999

Herrn  
Bürgermeister Otto Götz  
Gemeinderat Neuried  
Planegger Straße 2

82061 Neuried

Anlässlich des Antrags der SPD vom 18. Januar 1999, der zwar wichtige Fragen anspricht, aber u.E. wesentliche Grundlagen des Grunderwerbmodells außer acht läßt, stellen wir folgenden

## Antrag

Bevor der Antrag der SPD vom 18. Januar 1999 beraten und beschlossen wird, ist zu klären:

1. warum es - lt. Antrag der SPD - sinnvoll und machbar zu sein scheint, die gesamte Sportanlage östlich der M4 neu zu realisieren,
2. ob und wie weit für den Grunderwerb zur gänzlichen Unterbringung eines Sportgeländes an der von der SPD vorgeschlagenen Stelle und im vorgeschlagenen Umfang im Rahmen des Grunderwerbmodells Tauschgrund vorhanden ist,
3. wieviel Baurecht bei einem Erwerb zur Verfügung zu stellen wäre,
4. an welcher Stelle dieses Baurecht ausgewiesen werden könnte und
5. mit welchen Folgen die Gemeinde zu rechnen hätte (Einwohnerentwicklung, zusätzliche Infrastruktur, Verkehrsaufkommen, etc.).

## Begründung

Mit dem Antrag vom 18. Januar 1999 läßt die SPD die bereits 1990 im Wahlkampf und im Gemeinderat 1991 vorgebrachte Idee antragsmäßig wiederaufleben, einen Standort für ein Sportgelände südlich des Maxhofweges und östlich der M4 (außerhalb der M4 neu) überprüfen zu lassen. Hintergrund dieses alternativen Standortvorschlags aus dem Jahr 1990 war die nicht vorhandene Bereitschaft der betreffenden Grundstückseigentümer, am vorgesehenen Standort (innerhalb der M4 neu) der Gemeinde Grundstücke zu verkaufen.

Kauf- bzw. Pachtverhandlungen werden im Auftrag des Gemeinderats seit 1991 geführt. Bisher allerdings ohne bekanntes Ergebnis.

Nur einige Wochen vorher, im Juli 1991, hatte der Bauausschuß anlässlich zweier Anträge der Freien Wähler, die aufgrund der festgefahrenen Grunderwerbsverhandlungen einen weiteren Alternativstandort vorgeschlagen hatten, die Verwaltung beauftragt, mit Grundstückseigentümern beiderseits der M4 neu über langfristige Anpachtung oder Grunderwerb

zu verhandeln. Nach Vorliegen von Verhandlungsergebnissen sollte über das weitere Vorgehen beraten werden.

Nachdem in den Folgejahren weder kleinste Verhandlungsfortschritte, geschweige denn ein Grundstückserwerb zu verzeichnen waren, wurde 1994 ein neuer Weg konzipiert und beschritten: Der Erwerb von Grundstücken für die M4 neu und für das vorgesehene Sportzentrum innerhalb der M4 neu über das beschlossene Grunderwerbmodell. Im Tausch Baurecht gegen Grund sollen die zur Verwirklichung der gemeindlichen Bauleitplanung benötigten Grundstücke erworben werden.

Mit Einführung des Grunderwerbmodells trat eine völlig neue Situation ein:

Bis dahin hatte ein Standort zwei Voraussetzungen zu erfüllen: Er mußte ortsplanerisch vertretbar und im Grunderwerb aussichtsreich sein.

Mit Einführung des Grunderwerbmodells hat ein Standort eine dritte Voraussetzung zu erfüllen: Die Umsetzbarkeit im Rahmen des beschlossenen Grunderwerbmodells; das heißt Grunderwerb im Tausch gegen Baurecht (ggf. an anderer Stelle).

Grundlage für diese Modell war und ist das geltende Ortsentwicklungskonzept mit der darin enthaltenen Bauleitplanung. Bei der Berechnung der Flächenbilanz „zu erwerbender Grund“ und „zur Verfügung zu stellendes Baurecht“ gingen die lt. Bauleitplanung zu berücksichtigenden Flächen ein.

Flächen, die weder für Bebauung, für die M4 neu und für das angestrebte Sportgelände innerhalb der M4 neu vorgesehen waren, wurden nicht in die Flächenbilanz einbezogen, da sie ja für die Umsetzung der Bauleitplanung nicht benötigt wurden.

Nach unserer Auffassung ist es deshalb nicht möglich, in die Überlegungen des Grunderwerbmodells nicht einbezogene Flächen je nach Belieben nachträglich ohne weiteres aufzunehmen, ohne die Flächenbilanz zu gefährden.

Beim Erwerb von Flächen über das ursprünglich geplante Maß hinaus ist zu befürchten, daß die dem Modell zugrundegelegte Flächenbilanz nicht mehr „aufgeht“; d.h. mehr Anspruch auf Baurecht entsteht als - nach geltender Bauleitplanung - zur Verfügung gestellt werden kann.

Zur Veranschaulichung:

Bereits für das erworbene Grundstück innerhalb der M4 neu muß vertragsgemäß erhebliches Baurecht in verschiedenen Bebauungsplänen (Lindenallee, Kraillinger Feld) ausgewiesen werden.

Für Grunderwerb an einem alternativen Standort müßte zu dem bereits umfangreichen, vertraglich vereinbarten Baurecht zusätzlich weiteres Baurecht in nicht weniger erheblichem Umfang im Tauschverfahren zur Verfügung gestellt werden.

Die Gemeinde hätte damit zwei potentielle Sport-Standorte im Tauschverfahren gegen umfangreiches Baurecht erworben, von denen nur einer für den angedachten Zweck genutzt werden soll. Um das von der SPD vorgeschlagene Grundstück innerhalb der M4 „lediglich“ als Festwiese, Eisbahn und Rodelhügel zu nutzen (städtebaulich durchaus vertretbar), wäre es zu teuer erworben.

Werden Grunderwerbungen außerhalb der ursprünglichen Überlegungen des Grunderwerbmodells angedacht, so ist zu allererst zu klären, ob die Ausweisung weiteren Baurechts im Rahmen des Grunderwerbmodells überhaupt zu „verkräften“ ist. D.h. es muß klar gestellt werden, wieviel Baurecht für das Tauschgeschäft ausgewiesen werden müßte, wo ggf. dieses Baurecht realisiert werden könnte und welche Folgen sich aus diesem zusätzlich „hausgemachtem“ Druck (Einwohnerentwicklung, Infrastruktur, Verkehrsaufkommen) für die Gemeinde ergäben.

Die Klärung dieser Fragen mit dem Verfasser des Grunderwerbmodells vor Behandlung des Antrags der SPD macht Sinn, weil es verfehlt wäre, umfangreiche und daher zeit- und u.U. kostenaufwändige Standortvergleiche durchzuführen, wenn eine Realisierung im Rahmen des Grunderwerbmodells nicht oder nur unter erheblichem Aufwand möglich wäre.

Darüberhinaus hat die Gemeinde bereits jetzt auf eigenem und auf lt. Bauleitplanung dafür vorgesehenem Grund die Möglichkeit, eine Teillösung im Sinne des TSV zu verwirklichen. Ein Realisierungsvorschlag liegt bereits auf dem Tisch. Der umgehenden Verwirklichung des unstrittig "dringend erforderlichen zweiten Spielfeldes" stünde eigentlich nichts im Wege.