



Informationsbroschüre Bürgerentscheid



Aktivierung von Baulandpotentialen durch die Verlegung des Kaiserstuhlstadions



Sie entscheiden am 14. Januar 2024

www.bahlingen.de

Themen

Bürgerentscheid am 14. Januar 2024

3

- Informationen über das Verfahren

Erklärung von Bürgermeister Harald Lotis

Flächenentwicklung in Bahlingen

4

- Welche Möglichkeiten hat die Gemeinde Bahlingen am Kaiserstuhl aktuell neues Baugelände für Wohnbebauung zu entwickeln?
- Gibt es die Möglichkeit neue Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan zu verankern?
- Warum ist es für die Gemeinde wichtig, weiter Wohnbauflächen entwickeln zu können?
- Gibt es Alternativen zur Baulandentwicklung außerhalb des Flächennutzungsplans?

Neubau Stadion Bahlinger SC

5-6

- Lageplan & Karte des geplanten Baus
- Wann wurde die Idee der Bebauung des Kaiserstuhlstadions konkret?
- Wo soll das neue Stadion gebaut werden?
- Was kostet der Stadionneubau?

Bebauung der Sportplatzfläche

7-8

- Lageplan & Karte der geplanten Bebauung
- Wie soll die jetzige Fläche des Kaiserstuhlstadions bebaut werden und welche Kosten fallen für deren Erschließung an?
- Welche Einnahmen können durch den Verkauf der entstehenden Bauflächen erzielt werden?
- Wie kann die Realisierung der Gesamtmaßnahme finanziert werden?
- Entsteht durch die Maßnahme ein Risiko, andere wichtige Infrastrukturmaßnahmen der Gemeinde nicht umsetzen zu können?
- Welche Konsequenzen gibt es für die Gemeinde Bahlingen am Kaiserstuhl, wenn das Kaiserstuhlstadion nicht zum Zwecke der Aktivierung von Baulandpotentialen verlegt wird?

Pro & Kontra: Meinungen im Gemeinderat

Pro:

9

- Meinung der Gemeinderätinnen und Gemeinderäte:
Marion Boos, Oliver Kaufmann, Wilfried Adler, Lothar Würstlin, Bernd Kreutner,
Andreas Feyock, Albert Mießmer

Kontra:

10-11

- Meinung der Gemeinderätinnen und Gemeinderäte:
Marianne Bär-Gendron, Daniel Ernst, Harry Goldschmidt, Andreas Höfflin, Till Kaufmann,
Annette Mattmüller, Elisabeth Wagner-Ernst

Bürgerentscheid am 14. Januar 2024

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger,
der Gemeinderat der Gemeinde Bahlingen am Kaiserstuhl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 09. Oktober 2023 beschlossen, die Entscheidung zum Thema „Aktivierung von Baulandpotentialen durch die Verlegung des Kaiserstuhlstadions“ Ihnen, den Bürgerinnen und Bürgern, zu übertragen.

Als Tag der Durchführung des Bürgerentscheides hat der Gemeinderat Sonntag, den 14. Januar 2024, festgelegt. Zur Abstimmung kommt folgende Fragestellung:

„Sind Sie dafür, dass an der Stelle des Kaiserstuhlstadions neues Bauland entwickelt wird und die Gemeinde den Neubau des Kaiserstuhlstadions durch den Bahlinger SC an anderer Stelle mit einem Festbetragszuschuss in Höhe von 9 Mio. Euro (zzgl. Erschließungskosten von voraussichtlich 3,4 Mio. Euro für das neue Stadion) ermöglicht?“.

Wo kann man sich nochmal persönlich über den Sachverhalt des Themas „Aktivierung von Baulandpotential durch die Verlegung des Kaiserstuhlstadions“ informieren?

Die Gemeindeverwaltung führt am Mittwoch, dem 10. Januar 2024, um 19 Uhr in der Silberberghalle eine Informationsveranstaltung durch. Dort werden die relevanten Sachverhalte vorgestellt und Sie können Fragen stellen.



Sie entscheiden am 14. Januar 2024

über die Aktivierung von Baulandpotentialen durch die Verlegung des Kaiserstuhlstadions

Erklärung von Bürgermeister Harald Lotis

■ Flächenentwicklung in Bahlingen

Welche Möglichkeiten hat die Gemeinde Bahlingen am Kaiserstuhl aktuell neues Baugebiete für Wohnbebauung zu entwickeln?

Die möglichen Entwicklungsflächen, die der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1995 der Gemeinde Bahlingen am Kaiserstuhl einräumt sind erschöpft. Erschlossen wurden die Baugebiete Gänsmittle (2006), Unterriesen (2020) und Speicher (2022). Erschlossen werden noch die Baugebiete Erlenmatten II (2024) und eine kleine Erweiterung des Baugebietes Wuhrmatten/Unter Stad. Mehr Möglichkeiten, in den kommenden Jahren Wohnbebauung zu realisieren, hat die Gemeinde dann nicht mehr.

Gibt es die Möglichkeit neue Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan zu verankern?

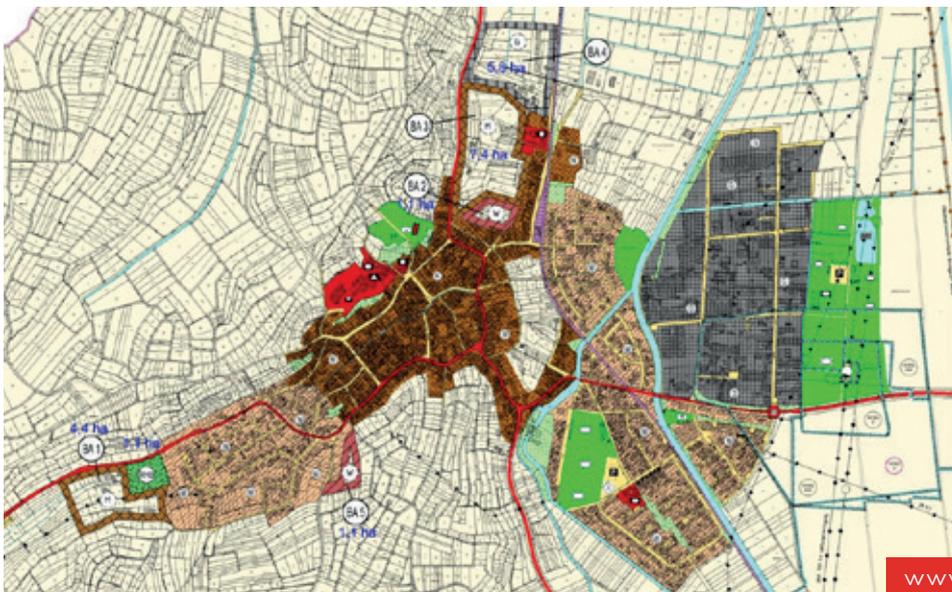
Für die laufende Fortschreibung des Flächennutzungsplans hat die Gemeinde drei Entwicklungsflächen mit einer Größe von insgesamt 4,6 ha angemeldet. Es ist aber davon auszugehen, dass uns durch die Genehmigungsbehörden nur ein Teil dieser Flächen zugestanden werden wird. Grund dafür sind auch die vielen unbebauten Bauplätze in Privateigentum, die negativ auf den Flächenanspruch der Gemeinde angerechnet werden. Darüber hinaus ist das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans sehr langwierig; mit einem zeitnahen Abschluss des Verfahrens ist nicht zu rechnen.

Warum ist es für die Gemeinde wichtig, weitere Wohnbauflächen entwickeln zu können?

Die Gemeinde Bahlingen hat seit vielen Jahren durch einen Geburtenüberschuss eine steigende Bevölkerungsentwicklung, die durch Zuzüge noch verstärkt wird. Allein durch die eigene steigende Bevölkerungszahl gibt es aus der Gemeinde selbst heraus eine stetig große Nachfrage nach Wohnraum. Darüber hinaus benötigen örtliche und regionale Arbeitgeber dringend Wohnraum für neue Mitarbeitende. Diese Nachfrage insgesamt kann ohne weitere neue Baulandflächen nicht ausreichend in der Gemeinde bedient werden.

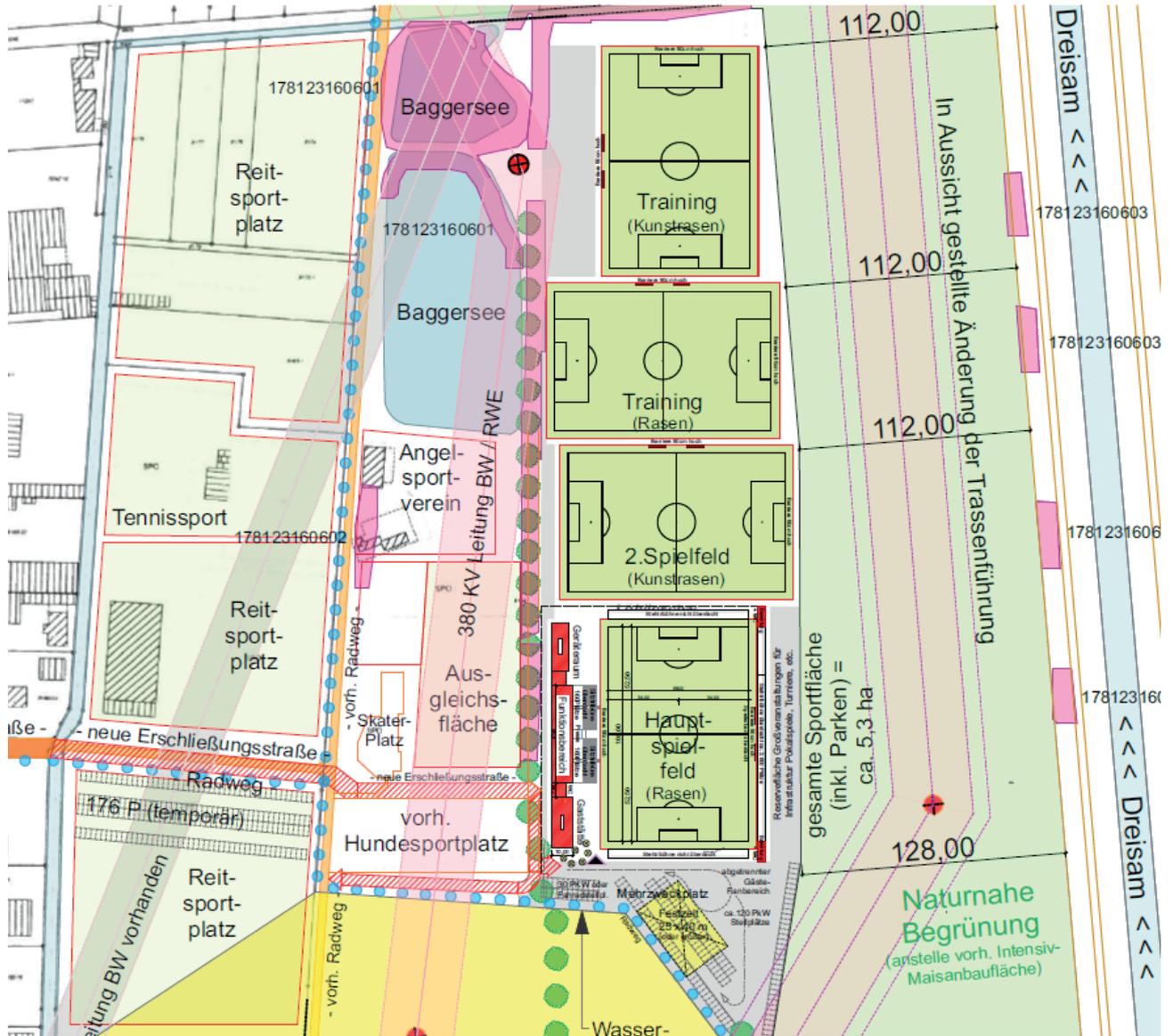
Gibt es Alternativen zur Baulandentwicklung außerhalb des Flächennutzungsplans?

Bei einer Betrachtung des Gemeindegebietes aus der Vogelperspektive fällt sofort das Gebiet des jetzigen Kaiserstuhlstadions ins Auge. Dieses Gelände steht komplett im Eigentum der Gemeinde, ist bereits ringsherum erschlossen und bietet kurze Wege zu allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie S-Bahn-Haltestellen, Bushaltestellen, Ärzte und Praxen, Schule und Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten; und das auch ohne Auto. Diese Flächen bedürfen vor ihrer Entwicklung zu Bauland keiner Aufnahme in den Flächennutzungsplan, dieser muss nach der Rechtskraft des entsprechenden Bebauungsplans nur berichtigt werden.



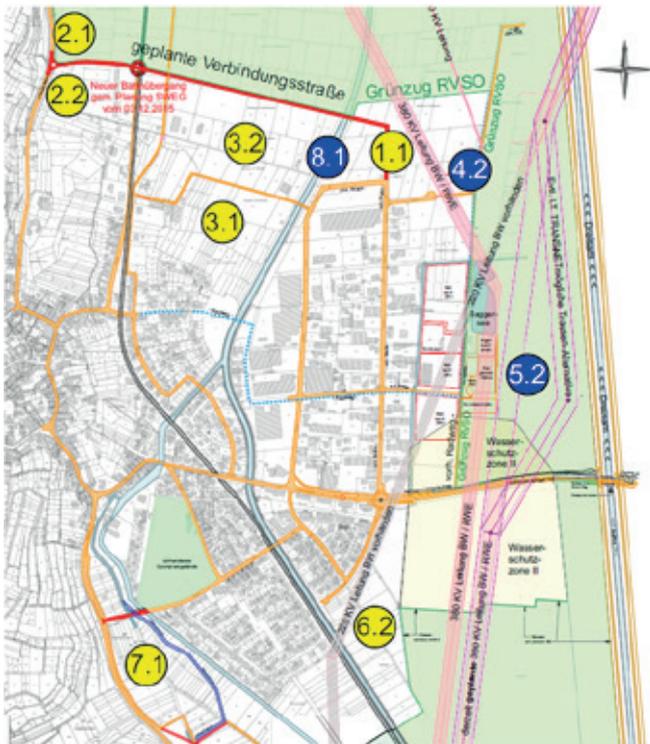
■ Neubau Stadion Bahlinger SC

Östlich des Löhlinsees ist in Nachbarschaft der anderen Sportstätten genügend Platz, um den Stadionneubau zu realisieren. Zunächst soll hier das bestehende Stadion mit 3 Spielfeldern und Gebäuden gebaut werden. Es ist aber noch genügend Fläche vorhanden, um später ein viertes Spielfeld zu bauen.



Wann wurde die Idee der Bebauung des Kaiserstuhlstadions konkret?

Ende des Jahres 2015 reichte der Bahlinger SC einen Bauantrag für einen notwendigen Tribünenbau im Kaiserstuhlstadion ein. Da die zukünftige schwierige Situation der weiteren baulichen Entwicklung der Gemeinde schon damals Thema war, fragte die Gemeinde beim Bahlinger SC an, ob dieser sich auch eine Verwendung des bisherigen Kaiserstuhlstadions als Wohnbaufläche vorstellen könnte. Das würde allerdings den Neubau des Stadions an einer anderen Stelle voraussetzen. Nach eingehender Beratung im Vorstand hat der Bahlinger SC mitgeteilt, dass man einer sinnvollen baulichen Entwicklung der Gemeinde nicht im Weg stehen wolle und dem Neubau eines Stadions positiv gegenüberstehe. Seitdem wurde in mehreren Einwohnerversammlungen und Gemeinderatsitzungen über das Projekt berichtet.



Wo soll das neue Stadion gebaut werden?

Nach einer aufwändigen Untersuchung verschiedener Standortalternativen kristallisierte sich der Standort „Teningen Straße“, östlich des Angelsees als bester Standort heraus. Diesen Standort hat der Gemeinderat am 27. Juli 2020 als neuen Standort festgelegt. Dieser wird auch von den übergeordneten Planungsbehörden (Regionalverband, Regierungspräsidium) befürwortet. Auch die Transnet GmbH, Eigentümerin der Hochspannungseitung, hat zugesagt, die Leitungstrasse für den Neubau der Hochspannungseitung so zu wählen, dass das neue Stadion entsprechend günstig positioniert werden kann. Zur Realisierung dieses Standortes ist ein Zielabweichungsverfahren vom rechtskräftigen Regionalplan notwendig, da Teile des neuen Stadions im dort befindlichen regionalen Grünzug liegen.

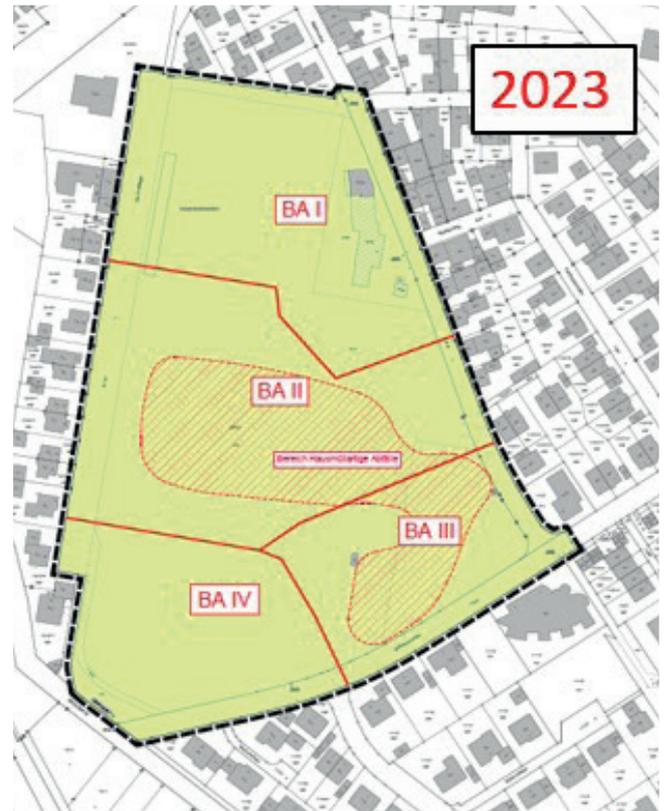
Was kostet der Stadionneubau?

Nach der aktuellen Kostenschätzung belaufen sich die Baukosten für das Stadion mit 3 Spielfeldern und den erforderlichen Gebäuden auf ca. 11,025 Mio. EUR. Den Neubau des Stadions kann der Bahlinger SC nur finanzieren, wenn die Gemeinde dem Verein einen Festbetragszuschuss in Höhe von 9 Mio. EUR für diese Baumaßnahme gewährt und die Erschließung des neuen Stadions übernimmt, wofür weitere 3,4 Mio. EUR veranschlagt sind. Für die Mehrkosten des Stadions sowie die Finanzierungskosten des Gemeindefestbetragszuschusses liegt eine Kostenübernahmeerklärung des Bahlinger SC vor. Weitere Ergänzungen des Stadions, wie ein 4. Spielfeld, sind dann vom Verein zu tragen. Damit liegen die Gesamtkosten für die Gemeinde dafür, das jetzige Kaiserstuhlstadion für eine weitere bauliche Entwicklung nutzbar zu machen, bei 12,4 Mio. EUR.

Kosten	Stand:
Stadionneubau	09.10.2023
Neubau Stadion	9.000.000,00 €
Erschließung Stadion	2.935.000,00 €
Finanzierung (nur Erschließung)	323.000,00 €
Honorar Erschließungsträger	150.000,00 €
Summe	12.408.000,00 €

■ Bebauung der Sportplatzfläche

Die Bebauung des derzeitigen Kaiserstuhlstadions kann in vier oder mehr Abschnitten bedarfsgerecht erfolgen. Dabei kann auf die jeweiligen städtebaulichen Erfordernisse der jeweiligen Zeit Rücksicht genommen werden. Auch der Bau notwendiger weiterer öffentlicher Einrichtungen ist auf gemeindeeigenem Grundstück möglich.



Wie soll die jetzige Fläche des Kaiserstuhlstadions bebaut werden und welche Kosten fallen für deren Erschließung an?

Das aktuelle Konzept sieht vor, das Gebiet flexibel in 4 oder mehr Abschnitten zu erschließen. Die Geschwindigkeit der Erschließung kann sich dabei nach dem tatsächlichen Bedarf und gestalterisch nach den aktuellen städtebaulichen Anforderungen richten. Die Gemeinde kann zur jeweiligen Zeit die Bebauungsformen realisieren, die dann erforderlich sind. Darüber hinaus können auf der Fläche auch notwendige öffentliche Einrichtungen auf eigenem Grundstück errichtet werden. Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließung des ganzen Gebietes liegen bei 8,5 Mio. EUR. In diesen Kosten enthalten sind allein Kosten in Höhe von 2,5 Mio. EUR für die fachgerechte Entsorgung der dort liegenden Altlast (alte Mülldeponie) zum Wohle von Mensch und Umwelt.

Welche Einnahmen können durch den Verkauf der entstehenden Bauflächen erzielt werden?

Die entstehende Baufläche beträgt voraussichtlich 35.180 m². Legt man einen heute nicht mehr üblichen Grundstückspreis in Höhe von 500 EUR/m² zu Grunde, ergeben sich Einnahmen in Höhe von 17,59 Mio. EUR. Vermutlich können die Einnahmen durch eine gute und zielgerichtete Durchmischung von herkömmlichem Wohnungsbau und sozialem Wohnungsbau noch erhöht werden. Das und der zeitliche Erschließungsablauf in Abschnitten machen eine konkrete Aussage der Gegenfinanzierung über die Laufzeit der Maßnahme heute noch nicht möglich.

Wie kann die Realisierung der Gesamtmaßnahme finanziert werden?

Die Maßnahme kann, wie die in den letzten Jahren erschlossenen Baugebiete auch, über unseren externen Erschließungsträger technisch und finanziell abgewickelt werden. Die Finanzierung erfolgt dabei über ein externes Finanzierungskonto im Rahmen eines sogenannten kredit-

ähnlichen Rechtsgeschäftes. Von diesem Finanzierungskonto werden zunächst die notwendigen Ausgaben geleistet, wodurch quasi ein Kontokorrentkredit entsteht. Der notwendige Finanzbedarf wird dort mit einem Zinssatz verzinst, der demjenigen von Kommunalkrediten entspricht. Vorteil gegenüber einem langfristig aufgenommenen festen Kredit ist aber, dass die laufenden Einnahmen des Projektes, zum Beispiel Einnahmen aus Grundstücksverkäufen, den Kredit sofort zum Teil tilgen, wodurch dann auch die Zinslast direkt gesenkt wird. Die Gesamtausgaben des Projektes für den Neubau des Stadions und die Erschließung des bisherigen Stadiongelandes als Baugebiet von insgesamt 20,9 Mio. EUR müssen deshalb nicht über Jahrzehnte als Kommunalkredit finanziert werden, sondern werden durch die laufenden Einnahmen des Projektes bereits getilgt. Nach einer noch zu bestimmenden Laufzeit dieser externen Finanzierung ist der dann noch offenstehende Saldo aber einer Anschlussfinanzierung zuzuführen oder durch die Gemeinde auszugleichen. Sollte ein Überschuss durch das Projekt entstehen fließt dieser dann der Gemeinde zu.

Entsteht durch die Maßnahme ein Risiko, andere wichtige Infrastrukturmaßnahmen der Gemeinde nicht umsetzen zu können?

In den kommenden Jahren stehen für die Gemeinde Bahlingen noch einige größere Investitionen in die kommunale Infrastruktur an. Zu nennen sind hier insbesondere der Bau des Dorfgemeinschaftshauses, der Bau eines größeren Hochbehälters für die Wasserversorgung, der Bau von Klärbecken für das Oberflächenwasser im Gewerbegebiet, der Ausbau der Silberbergschule zur Ganztagschule, u.v.m. Diese Maßnahmen werden direkt im kommunalen Haushalt finanziert und von der Finanzierung des Stadionneubaus und der Erschließung des bisherigen Stadiongelandes nicht tangiert. Allerdings kann zu gegebener Zeit, wie oben beschrieben, die Übernahme des restlichen Finanzierungssaldos (Überschuss oder Defizit) in den kommunalen Haushalt anstehen, was dann entsprechend berücksichtigt werden müsste.

Welche Konsequenzen gibt es für die Gemeinde Bahlingen am Kaiserstuhl, wenn das Kaiserstuhlstadion nicht zum Zwecke der Aktivierung von Baulandpotentialen verlegt wird?

Hinsichtlich des angestrebten Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan haben die Planungsbehörden bereits mitgeteilt, dass sie ein Weiterführen des Verfahrens bei einer negativen Entscheidung zum Stadionneubau zumindest sehr kritisch betrachten, da dann ja nicht mehr mit einer kurzfristigen Realisierung zu rechnen sei. Das Hauptproblem bei einer Einstellung des Planverfahrens wird wohl sein, dass die Transnet GmbH eventuell dann nicht mehr bereit sein wird, die aufwändigere Variante für den Neubau der Hochspannungseleitung zu realisieren. Darüber hinaus kann eine weitere Entwicklung von Wohnbauflächen nur noch auf den zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans angemeldeten Flächen bewegen. Diese stehen zu einem sehr großen Teil in Privateigentum, was die Umsetzung weder vereinfacht, noch eine dem allgemeinen Bedarf entsprechende Entwicklungsmöglichkeit erwarten lässt.

Welche Konsequenzen gibt es für den Bahlinger SC, wenn das Kaiserstuhlstadion nicht zum Zwecke der Aktivierung von Baulandpotentialen verlegt wird?

Wenn das Kaiserstuhlstadion nicht verlegt wird, muss der Bahlinger SC die Baumaßnahmen, die zum Erhalt der Spiellizenz notwendig sind, im jetzigen Stadion durchführen. Dies sind vor allem der Bau einer Flutlichtanlage und der Bau einer überdachten Sitzplatztribüne für das Hauptspielfeld. Darüber hinaus ist der Kunstrasenplatz inzwischen in einem so schlechten Zustand, dass er erneuert werden muss. Für diese Maßnahmen ist mit einem Gesamtkostenaufwand von rund 1,5 Mio. EUR zu rechnen. Damit der Bahlinger SC für diese Maßnahmen von den Sportverbänden Zuschüsse erhalten kann, muss dieser einen langfristigen Pachtvertrag für das Stadiongelande vorweisen, dessen Laufzeit mindestens 25 Jahre beträgt. Innerhalb dieses Zeitraums wird dann kein Neubau an anderer Stelle mehr möglich sein.

Für diese Maßnahmen ist mit Gesamtkosten von rund 1,5 Mio. EUR für den Bahlinger SC zu rechnen, von denen die Gemeinde im Rahmen der üblichen Vereinsförderung 30%, d.h. 450000 EUR, übernehmen würde.



Sie entscheiden am 14. Januar 2024

über die Aktivierung von Baulandpotentialen durch die Verlegung des Kaiserstuhlstadions

Pro & Kontra Meinungen im Gemeinderat

■ **PRO:** Meinung der Gemeinderätinnen und Gemeinderäte:

Marion Boos, Oliver Kaufmann, Wilfried Adler, Lothar Würstlin, Bernd Kreutner, Andreas Feyock, Albert Mießmer

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

die Baulandentwicklung auf dem Gelände des heutigen Fußballstadions halten wir für ein Gebot der Stunde und deshalb für absolut notwendig.

Bürgerentscheid für eine nachhaltige Dorfentwicklung - eine Investition in die Zukunft!

Auf Grund der Hochwassergefahrenkarte für Bahlingen, welche so gut wie keine Baulandentwicklung mehr für unsere Gemeinde zulässt, ist die Bebauung des Kaiserstuhlstadions die einzige Möglichkeit, den politischen Willen der Gemeinde umzusetzen, jungen Familien und Familien mit Kindern, den Kauf bezahlbarer Baugrundstücke zu ermöglichen.

Da die Fläche des heutigen Stadions sich komplett in Gemeindehand befindet, kann diese Fläche auch bedarfsgerecht nach den Vorgaben der Gemeinde bebaut werden.

Wie die bisherige Entwicklung zeigt, gehen die Bauplatzpreise nur in eine Richtung, sie werden immer teurer. Die Quadratmeterpreise für Bauland, welches im Besitz der Gemeinde ist, liegen ca. 40% - 50% unter den Preisen, die von privaten Bauplatzeigentümern aufgerufen werden.

Im Moment liegen die Quadratmeterpreise von privaten Bauplätzen bei 700 Euro - 800 Euro und nehmen Kurs auf 1000 Euro. Diese Preise sind für Familien, mit oder ohne Kinder, nicht mehr finanzierbar.

Die Gemeinde wird weiterhin die in ihrem Besitz befindlichen Baugrundstücke zu wesentlich günstigeren Preisen veräußern, so dass der Wunsch nach einem Familienheim auch in Zukunft für einen größeren Personenkreis möglich sein wird.

Die Wohnbebauung des heutigen Fußballstadions ist jedoch nur möglich, wenn dieses an eine andere Stelle verlegt wird. Diese Verlegung wird ca. 12 Millionen Euro kosten. Das ist viel Geld, wie uns allen bewusst ist.

Wir halten diese Kosten jedoch für gerechtfertigt, um auch in Zukunft eine Siedlungspolitik weiterzuführen, die es Menschen ermöglicht, Wohnungseigentum zu erschwinglichen Preisen zu verwirklichen.

Wir sind auch überzeugt, mit dem Abschluss der Baulandentwicklung auf diesem Gelände, einen nennenswerten finanziellen Überschuss zu erzielen.

Die Entwicklung des entstehenden Baulandgebiets wird, wie schon vergangene Baugebiete, durch einen Erschließungsträger erfolgen; das hat zur Folge, dass die gesamte Finanzierung der Baulandentwicklung außerhalb des Gemeindehaushalts durchgeführt wird, den Gemeindehaushalt also NICHT belasten wird.

Aus unserer Sicht ist nur auf diesem Weg für unsere Bürgerinnen und Bürger

„ZUKUNFT FÜR FAMILIENGERECHTES WOHNEN“

in Bahlingen noch möglich.

Dieser Bürgerentscheid ist eine Chance für uns alle, gemeinsam die Zukunft unserer Gemeinde zu gestalten. Lassen Sie uns gemeinsam die Weichen für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung stellen, die langfristige Vorteile für uns, unsere Kinder und Enkelkinder schafft.

Stimmen sie für eine lebendige, moderne und zukunftsorientierte Gemeinde:

STIMMEN SIE MIT JA

Dass an der Stelle des Kaiserstuhlstadions neues Bauland entwickelt wird und die Gemeinde den Neubau des Kaiserstuhlstadions an anderer Stelle mit einem Festbetragszuschuss in Höhe von 9 Mio. EUR (zzgl. Erschließungskosten von voraussichtlich 3,4 Mio EUR. für das neue Stadion) ermöglicht.

■ **KONTRA:** Meinung der Gemeinderätinnen und Gemeinderäte:

Marianne Bär-Gendron, Daniel Ernst, Harry Goldschmidt, Andreas Höfflin, Till Kaufmann, Annette Mattmüller, Elisabeth Wagner-Ernst

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

Stimmen Sie mit NEIN – damit Alternativen möglich werden !

Am 14. Januar entscheiden Sie darüber, ob die Gemeinde Bahlingen zur Gewinnung von Bauland den Neubau des BSC-Stadions mit 12,4 Mio. € bezuschusst. Diese Summe setzt sich zusammen aus einer Schenkung in Höhe von 9 Mio. € an den BSC für den Stadionneubau und weitere mind. 3,4 Mio. € für die Erschließung des neuen Stadiongeländes. Über diese Summen wird im Bürgerentscheid abgestimmt. Finanziert werden sollen diese 12,4 Mio. € durch den Verkauf der derzeitigen Stadionfläche im Rossläger als Baugelände. Das derzeitige Sportplatzgelände befindet sich seit jeher komplett im Eigentum der Gemeinde.

Die Befürworter der Sportplatzverlegung kalkulieren wie folgt: Es entstehen an Stelle der heutigen Sportplätze 35.180 qm Nettobauland. Diese werden mit einem zu erwartenden Marktpreis von 600 €/qm verkauft. Dies ergäbe für die Gemeinde Einnahmen in Höhe von 21,1 Mio. €. Die Erschließungskosten werden, inklusive der Entsorgung der früheren Altmülldeponie, mit 8,6 Mio. € veranschlagt. Nach Abzug dieser Kosten für die Baugebietserschließung verbleiben 12,5 Mio. € als Reinerlös für die Gemeinde (21,1 Mio. € - 8,6 Mio. € = 12,5 Mio. €).

Von diesen 12,5 Mio. € sollen dem BSC 9 Mio. € in Form eines Zuschusses geschenkt werden und mind. 3,4 Mio. € für die Erschließung des neuen Sportgeländes aufgewandt werden.

Wir hingegen wollen, dass diese 12,5 Mio. € ganz oder zumindest zu einem großen Teil für Pflichtaufgaben der Gemeinde verwendet werden und damit allen Bürgern zu Gute kommen.

„Nullsummenspiel“ - ein Vermögensverlust

Es ist immer von einer „schwarzen Null“ für den Gemeindehaushalt die Rede – dies ist irreführend; die Gemeinde verschenkt den Reinerlös aus dem Verkauf von 35.180 qm Bauland an einen Verein. Die Gemeinde ist nach diesem „Deal“ um 12,4 Mio. € ärmer. Man kann es auch so auf den Punkt bringen: Jeder Bahlinger Bürger bezuschusst den Bahlinger Fußballclub mit ca. 3.000 €.

Bauplätze für andere Vereine

Eigentümer des neuen Stadions würde alleinig der BSC sein. Die Nutzung des geplanten Fußballgeländes durch andere Vereine ist nicht vorgesehen.

Der dringend benötigte Bauplatz für den Turnverein muss an anderer Stelle gefunden werden und ist nicht mit der Verlegung des BSC-Stadions verknüpft.

Ein neues Stadion in Zukunft

Normalerweise bekommt ein Verein von der Gemeinde ein Gelände zur Verfügung gestellt und baut dann selbst. Im Falle des BSC würde dies bedeuten: Die Gemeinde würde die Erschließungskosten des neuen Sportgeländes übernehmen und würde den Zeitwert der vorhandenen Anlagen ersetzen. So ist es auch im jetzigen Pachtvertrag vereinbart.

Die Erstellung des Bebauungsplans für ein Fußballgelände an der Teninger Straße soll fortgeführt werden. Somit wird die Verlegung des Fußballplatzes in Zukunft ermöglicht, wenn die finanziellen Mittel vom Verein aufgebracht werden können. Eine Unterstützung der Gemeinde ist in einem überschaubaren Rahmen denkbar.

Finanzsituation in Bahlingen:

Schulden aus Kreditaufnahme:	= 6,1 Mio. €
Schulden Girokonto (= Kassenkredit)	= 2,5 Mio. €
Verpflichtungsermächtigungen	
(= schon beschlossene Investitionen)	= 1,4 Mio. €

	= 10,0 Mio. €

Pro-Kopf-Verschuldung Ende 2022: ca. 600 €

Pro-Kopf-Verschuldung demnächst: ca. 2.300 €

Auch in den kommenden Jahren werden weiterhin verringerte Gewerbesteuereinnahmen erwartet. Aufgrund der hohen Gemeindeverschuldung werden folglich für die Bürger die Hebesätze bei der Grundsteuer und der Gewerbesteuer mit großer Wahrscheinlichkeit angehoben.

In dieser schwierigen Finanzsituation der Gemeinde halten wir das Ansinnen, 9 Mio. € Gemeindevermögen an einen Verein zu übertragen für nicht vertretbar. Es ist oberste Priorität, die Pflichtaufgaben der Gemeinde zu meistern, was momentan nur mit Neuverschuldung gelingt.

Projekte mit Priorität - zum Allgemeinwohl

Das derzeit in unseren Augen wichtigste Projekt ist unser Dorfgemeinschaftshaus. Es ist für die medizinische Versorgung aller Bahlinger Bürger dringend notwendig. Weitere wichtige Pflichtaufgaben: Oberflächenwasserkläranlage Gewerbegebiet, neuer Hochbehälter und Umbau der Grundschule zur Ganztageschule. Wir schätzen die Kosten für diese Projekte auf ca. 15 Mio. €. Bisher ist im Bahlinger Haushalt noch kein einziger Euro dafür eingestellt.

Hinzu kommen notwendige Verbesserungen der Infrastruktur wie z.B. Sanierung der Frischwasser-

leitungen sowie Gebäudeunterhaltung. Wunsch-Projekte wie z.B. Neugestaltung Hauptstraße/ Friedensplatz oder Sanierung des Daches und der Sanitäranlagen der Silberberghalle rücken in weite Ferne. Mit dieser Haushaltslage besteht das Risiko, dass die Kommunalaufsicht der Gemeinde eine Haushaltssperre auferlegt.

Ein verträgliches Baugebiet – leider nur ein Wunschtraum

Unter den vorliegenden Konditionen wird es keinen Spielraum geben, ein langsam wachsendes, den Bedürfnissen der Bahlinger Bürger angepasstes Baugebiet zu entwickeln. Die Einwohnerzahl wird sprunghaft steigen, da eine schrittweise Baugebietsentwicklung aufgrund des finanziellen Drucks nicht möglich sein wird. Bahlingen kann es sich nicht leisten, zusätzlich jährlich ca. 800.000 € an Zinsen (bei 4%) aufzubringen.

Kein bezahlbarer Wohnraum für Normalverdiener

Um den Schuldenberg schnell abtragen zu können, wird die Gemeinde gezwungen sein, ganze Parzellen teuer und zügig an Investoren zu verkaufen. Man kann diese Absicht auch schon daran erkennen, dass in der Planung keine Stichstraßen vorgesehen sind. Immobilienträger sollen ganze Geländeabschnitte erwerben, Straßen selbst herstellen und die gesamte Parzelle bebauen.

Sozialer Wohnungsbau wird in diesem Preissegment nicht möglich sein. Auch Einzelgrundstücke für private Bauherren wird es kaum geben.

Bahlingen weiterhin ein Dorf?

Nein, denn es werden städtische Strukturen entstehen; der Dorfcharakter von Bahlingen geht weiter verloren.

Wohnraum für Bahlinger

Für den jetzigen Bedarf wird momentan das Neubaugebiet Erlenmatten im Oberdorf entwickelt; darauf folgt die Erweiterung des Baugebiets Wuhrmatten. Weitere Wohnbauflächen sind im Flächennutzungsplan beantragt (z.B. Richtung Riegel).

Da ist es doch viel sinnvoller, diese Bebauung abzuwarten und das derzeitige Sportplatzgelände als eine Bauplatzreserve für nächste Generationen zu erhalten.

Immense Folgekosten

Bei 400-500 neuen Bewohnern im Baugebiet „alter Sportplatz“ müsste der Stadenweg durch den Bau einer neuen Brücke Richtung Eichstetten verkehrstechnisch entlastet werden. Mehr Bewohner bringen mehr Verwaltungskosten, mehr Schul- und Kindergartengebäude und mehr

Infrastruktur mit sich. Diese Folgekosten sind noch nirgends berücksichtigt und sie übersteigen bei weitem die Steuereinnahmen, die die Gemeinde pro neuem Einwohner erhalten würde.

Entsorgung der Altlasten – ein finanzieller Unsicherheitsfaktor

Die Entsorgung der Altlasten unter dem Sportgelände ist mit 2,5 Mio. € veranschlagt. Die Gemeinde trägt das alleinige und volle Risiko, falls die Entsorgung des Sondermülls teurer wird. In den untersuchten Mischproben wurden zum Teil erhöhte Schwermetallgehalte (Blei, Kupfer), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) wie auch PAK (wahrscheinlich aufgrund teerhaltiger Straßenaufbruchanteilen) festgestellt. Für die Entsorgung sind deshalb Mehrkosten zu befürchten.

Sollte die Entsorgung alter Mülldeponien zur Pflichtaufgabe der Gemeinden erklärt werden, hätte jede Gemeinde in Deutschland ein Problem. Eine Entsorgung ist derzeit nicht gefordert. Erst wenn Zuschüsse vom Bund gewährt werden, um die Altlasten zu entsorgen, könnte Bahlingen dies mit weniger finanziellem Risiko angehen.

Finanzierung außerhalb des Haushalts – das Risiko bleibt bei der Gemeinde

Auch aus dem Haushalt ausgelagerte Projekte müssen letztendlich abgerechnet werden. Zinsen für die Finanzierung fallen an. (Die Übernahme der Zinsen für den Stadionneubau durch den BSC ist nur bis 2028 vorgesehen.)

Hinzu kommen voraussichtliche Baukostensteigerungen für das Baugebiet, zu erwartende höhere Entsorgungskosten für die Altlasten und das Risiko, dass die Bauplätze nicht zum erhofften Preis verkauft werden können.

Auch wenn das ganze Projekt an einen Erschließungsträger abgetreten wird und unseren Haushalt nicht beeinflussen soll, wird es eine Endabrechnung geben. Nicht der Erschließungsträger, sondern die Gemeinde muss das Endergebnis tragen.

STIMMEN SIE MIT „NEIN“

NEIN zur Erschließung von Bauland zu diesen Konditionen.

NEIN zu einem Baugebiet, das hauptsächlich für Investoren finanzierbar und bebaubar ist und eine ausschließlich städtische Verbauung mit sich bringt.

NEIN zum Schuldenrisiko für Bahlingen. Die Folgekosten und die Altlastenentsorgung sind nicht zuverlässig kalkulierbar.

NEIN zur Übergabe von 9 Mio. € an einen einzelnen Verein. Wenn ein gemeindeeigenes Gelände verkauft wird, müssen alle davon profitieren.

Einladung zur Infoveranstaltung am 10. Januar 2024

Die Gemeindeverwaltung führt am Mittwoch, dem 10. Januar 2024, um 19 Uhr in der Silberberghalle eine Informationsveranstaltung durch. Dort werden die relevanten Sachverhalte vorgestellt und Sie können Fragen stellen.

Herausgeber

**Gemeindeverwaltung
Bahlingen am Kaiserstuhl**

Webergässle 2
79353 Bahlingen a. K.

☎ 07663/9331-0

