

# Rahmenplan zum Oberen Säuterich

## Ergebnis-Dokumentation Vorgespräch mit Eigentümern

### Zusammenfassende Mitschrift

zum Akteurs-Gespräch mit den Flächeneigentümern des Baugebiets „Oberer Säuterich“.  
Die Einladung erfolgte per Post.

Die **Veranstaltung** fand statt  
am Montag, 12.03.2018 von 18.00 bis 19.30 Uhr  
in der Oberwaldschule Durlach-Aue.

### Inhalte

—  
Anlass des Gesprächs

—  
Ablauf der Veranstaltung

—  
Vorbemerkungen zur Dokumentation: Was finde ich hier? Was nicht?

—  
1. Kommunikation und Information

—  
2. Städtebaulicher Entwurf, Fragen und Antworten

—  
3. Umlegungsverfahren, Fragen und Antworten

—  
NACHTRAG: Begleitgruppe

—  
Nächste Veranstaltung

—  
Anhang und Link zur städtischen Internetseite:

<https://www.karlsruhe.de/b3/bauen/projekte/wettbewerbe/saeuterich/beteiligung>

---

## Anlass des Gesprächs

Im „Oberen Säuterich“ in Durlach-Aue wird ein neues Wohnquartier entstehen. In den beiden zurückliegenden Jahren hatte die Stadt dazu ein konkurrierendes Entwurfsverfahren unter Einbeziehung der Öffentlichkeit durchgeführt. Das Siegerteam hat das Wettbewerbsergebnis mittlerweile weiterentwickelt. Mit einem moderierten Beteiligungsprozess möchte die Stadt die Erarbeitung des Rahmenplans begleiten.

Die Stadt lud die Eigentümer der Flächen des „Oberen Säuterich“ im Vorfeld der am 25. April 2018 geplanten öffentlichen Bürgerinformation zu einem Vorgespräch ein. Ca. 80 Interessierte sind der postalischen Einladung am 12. März 2018 von 18.00 bis 19.30 Uhr in die Aula der Oberwaldschule gefolgt.

Es fanden in den vorangegangenen zwei Wochen weitere Vorgespräche mit Vertreter/innen von Vereinen und Verbänden und mit den unmittelbar von der Erschließung betroffenen Anwohner/innen statt. Am 14.3. werden die wichtigsten Ergebnisse aus den Gesprächen dem Ortschaftsrat vorgestellt. Die öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung, in der vertiefend auf den städtebaulichen Entwurf und die Ergebnisse aus den Vorgesprächen eingegangen wird, findet am 25. April 2018 um 19.00 Uhr in der Karlsburg statt (Hinweis: Ausstellung der Pläne bereits ab 18.00 Uhr).

---

## Ablauf der Veranstaltung

18.00 Uhr >>> **Begrüßung und Anlass** des Treffens, Einführung durch Georg Gerardi (Stadtplanungsamt)

18.05 Uhr >>> Zum weiteren **Beteiligungsverfahren** und Dialogprozess, Impuls durch suedlicht

18.15 Uhr >>> Präsentation des **aktuellen Planungsstands und Nachfragen**, Herr Gerardi (Stadtplanungsamt)

18.40 Uhr >>> Vorstellung des (Umlegungs-)Verfahrens, Herr Eldracher (Liegenschaftsamt)

19.30 Uhr >>> **Zusammenfassung**

---

## Vorbemerkung zur Dokumentation: Was finde ich hier? Was nicht?

Sie finden in dieser Ergebnis-Dokumentation allgemeine Verfahrenshinweise, die von der Verwaltung gegeben wurden. Zudem sind inhaltliche Anmerkungen der Eigentümer zum Entwurf, sowie die Fragen und Antworten zum Verfahren thematisch gebündelt. Damit gliedert sich die Dokumentation entlang der drei Themenblöcke:

1. Kommunikation und Information
2. Städtebaulicher Entwurf
3. Umlegungsverfahren

Dieses Dokument ist kein Wort-, sondern ein Ergebnisprotokoll. Deshalb ist auf eine Balance aus inhaltlicher Bündelung und Ausführlichkeit geachtet worden, um zum gegenseitigen Verstehen und zu einem transparenten Informationsfluss beizutragen. Wir hoffen, Sie finden sich und Ihre Fragen darin wieder und die Dokumentation trägt zur Transparenz im Prozess bei.

Die Ausführungen zu den Präsentationen sind in dieser Dokumentation nicht festgehalten. Sie stehen online unter <https://www.karlsruhe.de/b3/bauen/projekte/wettbewerbe/saeuterich/beteiligung> zur Verfügung.

---

## 1. Kommunikation und Information

Im Laufe der Veranstaltung wurden Rückmeldungen zur bisherigen Information und Kommunikation zwischen Stadtverwaltung und Eigentümern geäußert. Dazu einige **Zitate** aus der Veranstaltung:

- „Es gab seit 2015 (dem ersten Eigentümer-Gespräch) keine weiteren Informationen mehr!“
- „Wir wünschen uns intensivere Gespräche und Informationen“.
- „Wir wurden nie gefragt, was wir dort eigentlich haben wollen! Dabei sind wir Eigentümer doch die wichtigsten Akteure im Prozess.“
- „Warum dauert das alles so lange?“

Hinweis der Stadt Karlsruhe: Informationen zum Wettbewerb und Rahmenplan befinden sich auf der Internetseite der Stadt unter:

<https://www.karlsruhe.de/b3/bauen/projekte/wettbewerbe/saeuterich.de> bzw. unter <https://www.karlsruhe.de/b3/bauen/projekte/wettbewerbe/saeuterich/beteiligung>

---

## 2. Städtebaulicher Entwurf, Fragen und Antworten

Herr Gerardi (Stadtplanungsamt) stellte zusammengefasst die übergeordneten Zielvorgaben zur Siedlungsentwicklung und den städtebaulichen Entwurf vor. Von den Eigentümer/innen wurden sowohl inhaltliche (Verständnis)Fragen gestellt als auch Meinungen kundgetan. Diese sind hier thematisch gebündelt wiedergegeben.

---

### Stichwort Bautypen, Geschosshöhe und Dichte

- Was heißt „Satteldach“ bei II-III geschossigen Bauten?
  - *Antwort: Das bedeutet, dass das dritte Geschoss maximal 75% der Fläche einnehmen darf und damit i.d.R. ein zurückversetztes Geschoss ist.*
- Anmerkung: Die Tiefgaragen müssen in der Gesamt-Gebäude-Höhe berücksichtigt werden.

---

### Stichwort Verkehr und Stellplätze

- Wie sind die Stellplätze geplant? Soll es Tiefgaragen geben?
  - *Antwort: Die Planung ist noch nicht so konkret. Es gibt aber unterschiedliche Verfahren in Karlsruhe und viel Erfahrung. Bitte um Vertrauen, dass es hier zu einer guten Lösung kommen wird.*
- Es wurde die Sorge geäußert, dass die Verdichtung erhebliche Verkehrsbelastungen mit sich bringt, da derzeit bereits einige „Nadelöhre“ in Aue gebe (siehe auch folgender Punkt).
- Aktuelle Belastungen in Durlach-Aue: Verkehrsbelastung an der Tankstelle! Keine Ausfahrt aus Aue möglich bzw. nur mit sehr langen Wartezeiten!

---

### Stichwort Umriss, Bebauungsplan und weiteres Planungsverfahren

- Was bedeutet die rote Linie in der Präsentation?
  - *Antwort: Das ist die Baugrenze. „Außerhalb“ (bis zur Straße) sind öffentliche Grünflächen geplant inkl. des Lärmschutzwalls.*
- Warum hat das ganze Verfahren so lange gedauert?
  - *Antwort: Es gab in der Zwischenzeit politische Entscheidungen, die zu einer Erweiterung des Gebietes und höheren Dichte geführt haben. Außerdem braucht die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs eine gewisse Zeit – hier ca. ein Jahr. Derzeit befinden wir uns in der Überarbeitung des Entwurfs des Siegerbüros K9 (u.a.) aus Freiburg. Das Gebiet wird innerhalb der Verwaltung nun vordringlich bearbeitet. Es ist nicht damit zu rechnen, dass die Planungen wieder verworfen werden, sondern*

dass es nun zum Bebauungsplan kommen wird. Allerdings kann die Bearbeitungszeit bis zum maßgeblichen Satzungsbeschluss je nach Einwänden und Prüfungen mehrere Jahre dauern.

- *Ergänzung seitens mehrerer Eigentümer: Nicht nur die Stadt, sondern auch wir Eigentümer brauchen das Baugebiet. Und zwar zeitnah!*

---

### Weitere Themen und Hinweise

- Entwässerungskonzept: Bisher nur Prototyp. Gibt es dazu Erfahrungswerte? Und wird sich das auf die Erschließungskosten auswirken?
  - *Antwort: Diese Frage kam bereits beim Anwohner/innen Gespräch am 05.03.2018 auf. Es werden bis zur öffentlichen Informationsveranstaltung am 25.04. entsprechende Informationen nachgeliefert.*

---

### 3. Umlegungsverfahren, Fragen und Antworten

Herr Eldracher (Liegenschaftsamt) stellte die einzelnen Schritte des Umlegungsverfahrens dar. Im Vergleich zum Gespräch 2015, welches den vorhergehenden Bebauungsplanentwurf als Grundlage hatte, sei man „einen Schritt zurückgegangen“. Wegen einer Erweiterung der Fläche Richtung Westen werde derzeit der Wettbewerbsentwurf überarbeitet und daraus ein Rahmenplan erstellt. Dieser ist dem Bebauungsplanverfahren zeitlich vorangestellt, wobei das für die Eigentümer relevante Umlegungsverfahren erst mit der Offenlegung des Bebauungsplans beginnen kann. Im Oberen Säuterich handelt es sich um eine Wertumlegung (keine Flächenumlegung).

Mit der Offenlegung des Bebauungsplans beginnt die förmliche Beteiligung nach BauGB, in welcher die Eigentümer ihre besonderen Belange vorbringen können. Viele der Detailfragen der Eigentümer konnten daher an dieser Stelle noch gar nicht beantwortet werden, da die Planungen zum Rahmenplan noch übergeordneter seien.

- Wer wird dort bauen? Eigentümer – externe Entwickler – die Stadt selbst?
  - *Antwort: Wir werden mit Ihnen als Eigentümer sprechen. Sie werden dort als Bauherren bauen können, voraussichtlich vorwiegend die Einzel- und Doppelhäuser. Darüber hinaus gibt es Geschossbauten. Diese können auch privat bebaut werden. Grundstücke, welche die Stadt zugeteilt bekommt, werden in einem anschließenden Vergabeverfahren an private Investoren vergeben.*
- Wo und wie können wir als Eigentümer bauen?
  - *Antwort: Es wird ein Wertumlegungsverfahren geben. Das heißt, dass die Eigentümer eine Fläche im Plangebiet entsprechend ihrem Wertanspruch als Baugrund zugewiesen bekommen. Da wir vernommen haben, dass einige Eigentümer gerne selbst bauen wollen und da es auf diesem Gebiet entsprechend viele Eigentümer gibt, sind in der Planung bereits mehrere Einzel- und Zweifamilienhäuser angedacht. Konkrete Aussagen, wer / wo / wann bauen können wird, sind erst im Rahmen des Umlegungsverfahrens zu machen.*
- Bekommen alle Privateigentümer ein Baugrundstück? Wie erfolgt die Zuteilung?
  - *Antwort: Erst im Rahmen der Umlegung kann dies konkret beantwortet werden. Wegen der vielen Eigentümer wurden auch viele kleinere Wohnbauten geplant mit dem Wunsch, dass diese durch die Eigentümer selbst bebaut werden können. Die Baugröße wird ausschlaggebend am Wertanspruch gemessen.*
- Kann ich mein Grundstück tauschen?
  - *Antwort: Das muss im Rahmen der Umlegung geprüft werden. Deshalb finden dann die individuellen Gespräche statt.*
- Wer baut die „Mehrgeschosser“?

- *Antwort: Das können sowohl private als auch städtische Bauträger sein. Das heißt: Auch die städtischer Tochtergesellschaft Volkswohnung muss sich dann auf eine entsprechende Ausschreibung bewerben.*
- *Ergänzung mehrerer Eigentümer: Wir haben selbst Interesse Geschossbauten dort zu bauen.*
- *Gibt es ein Vorkaufsrecht der Stadt auf die Grundstücke?*
  - *Antwort: Laut BauGB gibt es auf Ebene des Flächennutzungsplans ein Vorkaufsrecht der Stadt für Wohnbauflächen. Davon hat die Stadt Karlsruhe aber bisher kaum Gebrauch gemacht. Generell gilt: Grundstücksverkauf ist auf dem freien Markt möglich.*
- *Mit wieviel Flächenabzug ist zu rechnen?*
  - *Antwort: Dazu kann an dieser Stelle keine verlässliche Antwort gegeben werden, da die Planungen noch nicht konkret genug sind. In der Regel ist bei einer Flächenumlegung mit einem Flächenbeitrag von ca. 38-45 % zu rechnen. Allerdings handelt es sich hier um ein Wertumlegungsverfahren.*
- *Wie wird das Gebiet erschlossen? Mit welchen Kosten ist zu rechnen?*
  - *Antwort: In Karlsruhe übernimmt das Tiefbauamt selbst die Erschließung. Dies ist i.d.R. kostengünstiger als die Beauftragung eines externen Erschließungsträgers. Konkrete Zahlen können jetzt noch nicht genannte werden, da die Fehlerquote zu hoch wäre und noch nicht ausreichend Informationen vorliegen. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens können dazu dann Aussagen getroffen werden.*

---

### Nächste Veranstaltung

Die öffentliche Bürger-Informationsveranstaltung wird am 25. April 2018 um 19.00 Uhr in der Karlsruhe stattfinden (Hinweis: Ausstellung der Pläne bereits ab 18.00 Uhr). Dort werden ergänzend zur Vorstellung des Planungsstands auch wesentliche Hinweise aus den Vorgesprächen mit den Vereinen und den Anwohner/innen, Eigentümern und Pächtern vorgestellt. Allen Interessierten steht dort die Möglichkeit offen, weitere Hinweise und Anregungen zu formulieren, um einen für Durlach-Aue zukunftsweisenden Stadtteil entstehen zu lassen. Zu dieser Veranstaltung möchten wir Sie schon jetzt herzlich einladen.

---

### Moderation und Dokumentation

Lena Hummel. Moderationsbüro „suedlicht“, Freiburg.