

# Steht Großprojekt vor dem Scheitern?

Gemeinderat | Treuhandvertrag für Regionales Gewerbegebiet in Sulz liegt erst einmal auf Eis

Eine wichtige Entscheidung hatte der Sulzer Gemeinderat am Montagabend in Sachen Regionales Gewerbegebiet (RegGE) zu treffen. Geplant war der Abschluss eines Treuhandvertrags zur Bau- und Gebietsentwicklung. Doch einmal mehr war man sich alles andere als einig.

■ Von Jasmin Cools

Sulz. Es brodelt in Sulz – das war auch bei der Gemeinderatssitzung zu spüren. Nicht nur von Seiten der Bürger gab es zu Beginn der Sitzung kritische Fragen zum umstrittenen Vorhaben, auch mancher Gemeinderat war und ist nach wie vor nicht überzeugt von dem Projekt, wie sich in den Diskussionsbeiträgen und letztlich auch der Abstimmung manifestierte.

Man sei sich einig, dass man verantwortungsvoll mit den Flächen umgehen müsse, leitete Bürgermeister Gerd Hieber ein und adressierte in seinen Worten auch Aspekte, die bei der Bürgerfragestunde zur Sprache gekommen waren. Er erinnerte aber auch daran, dass das Land den Suchauftrag für Flächen gegeben habe, die sich für eine große industrielle Ansiedlung für Zukunftstechnologie eignen.

## Flächen sind gefragt

Die vergangenen zwei Jahre hätten gezeigt, dass solche Flächen gefragt seien, zielte Hieber auf die Gespräche mit dem E-Auto Batteriehersteller Northvolt als Interessent ab. Für Anfragen dieser Art gebe es nur fünf mögliche Flächen im Land – eine davon hier, betonte Hieber die Bedeutung.

Um die Chance auf eine solche Ansiedlung überhaupt zu bekommen, müssten aber die Rahmenbedingungen erfüllt sein. Bei der Sicherung der nötigen Flächen stoße man an die Grenzen. Insbesondere in Bergfeldern seien große Bedarfe für die Landwirtschaft vorhanden, so dass man ein anderes Instrument benötige, um Handlungsspielraum zu bekommen.

Ein solches sei das Finanzierungsmodell eines Treuhandvertrags. »Das ist im Interesse aller. Nur so kann man die Fragen rund um das RegGE klären«, meinte Hieber. Durch die personellen Verwerfungen in der städtischen Finanzverwaltung habe man schon jede Menge Zeit verloren. »Irgendwann muss man den Weg aus dem Kreisverkehr nehmen und den nächsten Streckenabschnitt angehen«, meinte er.

## Wie ginge es weiter?

Laut Zeitplan der Stadt könnte nach Beschluss des Finanzierungsmodells die Beauftragung/Erstellung weiterer Gutachten im Frühjahr 2023 erfolgen. Nach dem Aufstellungsbeschluss eines Flächennutzungsplans (FNP), dem Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan (B-Plan), der Beteiligung aller Ortschafts- und Gemeinderäte (Sulz und Vöhringen), der öffentlichen Auslegung des B-Plans und der frühzeitigen Beteiligung beim FNP könnten dann im Frühjahr 2024 der Satzungsbeschluss



Die Kritik an der Option Regionales Gewerbegebiet in Sulz ist immer noch groß.

Archiv-Foto: Ismael Vaquera

für den B-Plan und der Feststellungsbeschluss für den FNP erfolgen, zeigte die Verwaltung auf.

Der Treuhandvertrag, meinte der Erste Beigeordnete Hans-Peter Fauser, biete eine Chance, ein transparentes und für alle Seiten faires Verfahren auf den Weg zu bringen. Damit sei keinesfalls final entschieden, dass das RegGE auch wirklich komme. Es sei aber zwingend erforderlich, um mit den Beteiligten ins Gespräch zu kommen und Angebote unterbreiten zu können.

Wie es weitergehen soll, erklärte Benno Haberkorn von der Kommunalentwicklung (KE). Rund 80 Hektar würden im B-Plan festgelegt. Für das RegGE brauche man 43 Hektar, jedoch wolle man Flächen für den Natur- und Artenschutz und die Entwässerung/Wasserrückhaltung (zehn Hektar) sowie arrondierte Flächen als mögliche landwirtschaftliche Tauschflächen (25 Hektar) ausweisen.

## Mehrere Stufen

Die entscheidenden Akteure im Projekt RegGE sind neben der Stadt Sulz und der Landsiedlung Baden-Württemberg die Wirtschaftsförderung und der Regionalverband.

Flächen im Umfang von 6,6 Hektar sind bereits in Besitz der Stadt, vier Hektar in Besitz der Landsiedlung. Hinzu kommen abgeschlossene Optionsverträge über 44 Hektar. Noch zu erwerben sind rund

30 Hektar. Man habe also schon Flächen gesichert, jedoch seien diese nicht am Stück. Deshalb plane man einen Kauf der restlichen Flächen oder eine amtliche Umlegung, also einen Flächentausch. Eine Umlegung diene dazu, an entsprechende Flächen zu kommen. Sie sei jedoch keine Enteignung, betonte Haberkorn, sondern ein amtliches Verfahren.

»Die Eigentümer werden nicht über den Tisch gezogen.«

Benno Haberkorn (KE)

Die KE wolle nun mit dem Treuhandmodell verlängerter Arm der Finanzverwaltung werden. Geplant seien mehrere Stufen, in denen der Gemeinderat aber stets Herr des Verfahrens bleibe und jede Zahlung genehmigen müsse.

Stufe eins beinhaltet unter anderem die Beauftragung der ausstehenden Gutachten. Zudem würden nach Abschluss des Treuhandvertrags Gespräche geführt. Geplant sei eine geschlossene Infoveranstaltung für alle Eigentümer von Flächen im Gebiet, danach Einzelgespräche. Bei der Präsentation der Ergebnisse im Gemeinderat würden dann die Gutachten und erste Planungsergebnisse vorliegen sowie Infos zur Mitwirkungsbereitschaft aller Eigentümer, also kurz: wer dabei ist und wer trotzdem »Nein« sagt. Danach erfolge noch eine Anhörung mit den Eigentümern,

die ihre Flächen nicht verkauft haben.

Zu diesem Zeitpunkt werde aber immer noch nichts gebaut oder umgelegt, betonte Haberkorn. Stufe zwei und drei seien ohnehin erst möglich, wenn man einen Investor habe. Dieser wolle aber dann recht schnell agieren können, weswegen man eine Basis schaffen müsse.

Kosten seien bis zu diesem Zeitpunkt dann natürlich dennoch aufgelaufen. Bei Verwirklichung von Stufe eins wären das wohl rund 960.000 Euro an Grunderwerbskosten. Die Grundstücke würden bei Scheitern des Projekts bei der Stadt verbleiben und könnten veräußert oder verpachtet werden. Sollte das Projekt nach Stufe eins scheitern, verbleiben zudem lediglich zehn Prozent der restlichen bis dahin aufgelaufenen Kosten (rund 430.000 Euro) bei der Stadt Sulz – so sei das Risiko für die Stadt sehr gering, meinte Haberkorn.

Als Anreiz für Eigentümer, die ihr Grundstück verkaufen, wolle man diese im Rahmen eines Bonusmodells bei einem möglichen Mehrerlös aus dem späteren Verkauf der Gewerbegrundstücke finanziell beteiligen, erklärte Haberkorn. »Die Eigentümer werden also definitiv nicht über den Tisch gezogen.«

## Tatsachen schaffen?

Auf die Kritik, dass die Öffentlichkeit keinen Einblick in den gesamten Vertrag erhalte, sagte er, dann würde offensichtlich, wer seine Flächen schon verkauft habe, was nicht datenschutzkonform sei und dann für Ärger Sorge. »Wenn man einen Vertrag mit einem Eigentümer schließt, dann geht der Inhalt dessen niemand anderen etwas an. Das ist einfach Vertragsrecht«, betonte der KE-Vertreter.

Ein Finanzierungsmodell dieser Art sei übrigens nicht neu, fügte Hieber an. Anfang der 2000er-Jahre habe man über einen Treuhandvertrag das Sanierungsgebiet Neckarwiesen entwickelt und abgewickelt. »Das war nur mit diesem Instrument möglich.«

Für Hans Gühring (GAL) kommt der Vertrag einem Startsignal fürs RegGE gleich.

»Wer heute zustimmt, macht sich unglaublich, wenn er das Projekt in einer späteren Stufe ablehnt.« Immer noch halte er das ganze Verfahren für intransparent. Es wirke, als wolle man das Projekt auf Biegen und Brechen verwirklichen und mit dem Vertrag als entscheidende Weichenstellung Tatsachen schaffen. Er sei nach wie vor nicht überzeugt. Die Schaffung von Arbeitsplätzen sei ein wichtiges Argument, aber eben nur eines von vielen, so Gühring. Ein mittelständischer Branchenmix tue der Stadt besser als die Ansiedlung eines »Global Players«, so seine Meinung.

## Vertagung beantragt

Auf Biegen und Brechen geschehe gar nichts, erwiderte Haberkorn. Wenn Stufe eins mit den Gutachten zeige, dass die Zahlen und die Prognose nicht stimmen, werde es keine Stufen zwei und drei geben, stellte er klar. Aber: Ohne den Treuhandvertrag werde es nicht einmal eine Stufe eins geben. Dann gehe es gar nicht weiter.

Heidi Kuhring (GAL) fand den Abschluss des Treuhandvertrags verfrüht. Man müsse sich durch die Abwägungen erst einmal ein Bild von der Gesamtsituation machen, fand sie. Auch sollte der neue Bürgermeister 2023 die Chance bekommen, sich gut einzuarbeiten und seine eigene Strategie darzulegen, meinte Kuhring.

Weitere Stimmen aus dem Gemeinderat konnten nicht gehört werden, da die GAL-Vertreterin einen Antrag auf Vertagung der Entscheidung stellte, für den die Diskussion laut Vorschrift unterbrochen werden muss. Bürgermeister Hieber sagte, um sich die Chance auf ein RegGE zu eröffnen, brauche man eine Finanzierungsgrundlage. Erst dann könnten auch die Abwägungen besprochen werden.

Die Abstimmung ging knapp aus. Während zehn Stadträte und der Bürgermeister gegen die Vertagung stimmten, entschieden sich elf Stadträte dafür. Nun müsse man sehen, wie man weitermachen könne, stellte Hieber fest und schloss den Tagesordnungspunkt.

## Einspruch gegen die Wahl

Sulz. Hauptamtsleiter Hartmut Walter teilte im Gemeinderat mit, dass gegen die Sulzer Bürgermeisterwahl Einspruch eingelegt wurde. Wer dahinter steckt und was Grundlage des Einspruchs ist, dazu konnte das Rottweiler Landratsamt als Empfänger des Einspruchs auf Nachfrage unserer Redaktion keine Angaben machen. »Das weitere Verfahren sieht so aus, dass die Stadt Sulz um Stellungnahme zu den vorgetragenen Punkten gebeten wird. Danach wird über den Einspruch entschieden und ein Einspruchsbescheid ergehen. Innerhalb eines Monats besteht dann die Möglichkeit, eventuell Klage beim Verwaltungsgericht Freiburg zu erheben«, teilt Pressesprecherin Brigitte Stein mit. Bis zur Entscheidung über den Einspruch ruhe die Wahlprüfung und werde erst nach dessen Beendigung erfolgen. In Sulz wurde trotzdem schon einmal ein Gemeinderatsmitglied zur Verteidigung des am 6. November neu gewählten Bürgermeisters Jens Keucher bestimmt: Eberhard Stiehle (FWV) und bei Verhinderung Tobias Nübel (CDU).

## Sulz

■ **Der VdK** feiert seine Weihnachtsfeier am Samstag, 10. Dezember, um 14 Uhr im VfR-Sportheim. Anmeldung bis 6. Dezember erforderlich unter Telefon 07454/9999490 oder erich.weik@vdk.de.

■ **Das Jugendhaus** hat mittwochs und donnerstags von 17.30 bis 21.30 Uhr geöffnet.

■ **Der Weihnachtsmarkt »Sulz erstrahlt«** findet am Freitag, 25. November, statt. Getränke werden in Tassen ausgeschenkt, die es vor Ort für zwei Euro zu erwerben gibt. Eigene Tassen können mitgebracht werden.

■ **Der Angel und Naturschutzverein** lädt ein zur Schlachtplatte in der Fischerhütte auf der Bitze: am Freitag, 25. November, ab 17 Uhr und Samstag, 26. November, ab 11.30 Uhr. Verkauf auch über die Straße (Gefäße bitte mitbringen).

■ **Der Musikverein Sulz** lädt am Samstag, 26. November, zum Adventskonzert in die Stadthalle ein. Die Jugendkapelle und die Stadtkapelle präsentieren ein buntes Programm. Beginn ist um 19.30 Uhr, Einlass ab 19 Uhr, Eintritt fünf Euro.

## Im Notfall

**NOTRUFNUMMERN**  
Feuerwehr, Notarzt, Rettungsdienst: 112

Polizei: 110

Giftnotruf: 0761/19240

Krankentransport:

0741/19222

**Kinder- und Jugendärztliche**

**Notfallpraxis:** 116 117

(Schwarzwald-Baar-Klinikum Villingen-Schwenningen, Klinikstraße 11, wochentags von 19 bis 21 Uhr, ohne Voranmeldung)

**APOTHEKEN**

**Apotheke am Neckar Sulz:**

Bahnhofstraße 5,

07454/9 61 40

## Redaktion

**Lokalredaktion**

Telefon: 0741/53 18 40

E-Mail: redaktionsulz

@schwarzwald-der-bote.de

Anfragen zur **Zustellung:**

0800/780 780 2 (gebührenfrei)



Besonders die Landwirte laufen Sturm gegen das geplante Vorhaben.

Archiv-Foto: Kopf