

Pressereferat

Rathausplatz 2 – 4 • 79098 Freiburg
Tel.: 07 61 / 2 01 - 13 10
Fax: 07 61 / 2 01 - 13 99
Internet: www.freiburg.de
E-Mail: pressereferat@stadt.freiburg.de

Pressemitteilung

3. Juli 2019

Nach dem Bürgerentscheid zu Dietenbach:

Vorbereitungsarbeiten laufen mit Hochdruck weiter

Im Herbst soll ein Dialog mit der Öffentlichkeit zur Vorbereitung eines Vermarktungskonzeptes starten

Stadtverwaltung möchte auf einen Entwicklungsträger verzichten

Gründung einer städtischen Genossenschaft wird geprüft

Bereits 427 Eigentümerinnen und Eigentümer haben ihre Mitwirkungsbereitschaft am Kooperationsmodell mit der Sparkassengesellschaft bekundet

Nachdem sich beim Bürgerentscheid am 24. Februar über 60 Prozent der Freiburgerinnen und Freiburger für den neuen Stadtteil Dietenbach entschieden haben, gehen die Planungen und Vorbereitungsarbeiten mit Hochdruck weiter.

Derzeit wird – aufbauend auf dem Siegerentwurf der Bürogemeinschaft von K9 Architekten, Latz + Partner Landschaftsarchitektur Stadtplanung Architektur Partnerschaft, StetePlanung und den Freiburger Energieplanern Stahl+Weiß und endura kommunal – ein detaillierter Rahmenplan erarbeitet, der später Grundlage für den Bebauungsplan sein wird. Der städtebauliche Rahmenplan beinhaltet unter anderem ein bauliches Konzept, ein Nutzungs-, Verkehrs- und Freiraumkonzept. „Das Grundgerüst ist hervorragend und bietet

die ideale Vorlage, einen sozialen, ökologischen, inklusiven und urbanen Stadtteil zu entwickeln. Im Vordergrund stehen dabei nach wie vor die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, eine möglichst klimaneutrale Energieversorgung und ein umweltfreundliches Mobilitätskonzept. Jetzt geht es um die Feinjustierung der Planung“, so Oberbürgermeister Martin Horn.

Bei der Erarbeitung des **Rahmenplans** werden auch die Anforderungen der Freiburger Stadtbau, der Uni-Klinik und des Studierendenwerks berücksichtigt, die bereits angekündigt haben, bezahlbaren Wohnraum im neuen Stadtteil zu schaffen. Auch die Freiburgerinnen und Freiburger haben – wie schon im Wettbewerbsverfahren – erneut die Möglichkeit, Anregungen zur Planung zu geben.

Der Gemeinderat soll den Rahmenplan dann im Sommer 2020 beschließen.

Damit bei der Erarbeitung eines Vermarktungskonzeptes für die Grundstücke die verschiedenen Anregungen und Hinweise aus dem Diskussionsprozess zum Bürgerentscheid berücksichtigt werden können, schlägt die Stadtverwaltung hier einen **Dialogprozess** mit der Öffentlichkeit vor. „Wir haben aus den Diskussionen zum Bürgerentscheid einiges mitgenommen; dabei ging es immer wieder um den großen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum: für Menschen mit Wohnberechtigungsschein, Schwellenhaushalte, aber insbesondere auch für die Mittelschicht. Die Varianten des Wohnungsbaus sollen deswegen jetzt auch mit der Öffentlichkeit diskutiert werden. Unser Ziel von 50 Prozent geförderten Wohnungen werden wir dabei gemeinsam mit unserem Kooperationspartner, der Sparkassengesellschaft Entwicklungsmaßnahme Dietenbach GmbH & Co. KG (EMD), mit Nachdruck verfolgen“, erläutert Oberbürgermeister Martin Horn. „Zu einer ausgewogenen sowie nachhaltigen Stadtteilentwicklung gehört ein vernünftiges, zielgruppenorientiertes Vermarktungskonzept – dabei geht es um die Frage: Wer baut was für wen? Das wird ein Schwerpunkt der Arbeit in der Verwaltung und der politischen Diskussion der nächsten Monate“, ergänzt Baubürgermeister Martin Haag.

Zur Vorbereitung dieses Vermarktungskonzeptes soll jetzt ein dreistufiger Dialogprozess mit der Öffentlichkeit bzw. einem Zufalls-Querschnitt aus der Einwohnerschaft, der gemeinderätlichen Arbeitsgruppe Dietenbach, Vertretern verschiedenen Interessengruppen (u.a. aus Umwelt, Verkehr, Wohnungswirtschaft) und der Sparkassengesellschaft EMD als zukünftig größter Eigentümerin stattfinden. In diesem Dialogkonzept sollen Quoten für die Anteile von gefördertem, preisgebundenem und freifinanziertem Wohnungsbau sowie Varianten für ein Erwerber – bzw. Bauherrenkonzept entwickelt werden. Die Arbeit mit einem Zufalls-Querschnitt ist ein weiterer

Baustein zur bisherigen Beteiligungskultur. Dieser soll aus zufällig ausgewählten Freiburgerinnen und Freiburgern (z.B. nach Alter, Stadtteil, Familienstand) bestehen, um so die vielfältigen Sichtweisen der Freiburger Stadtgesellschaft abzubilden. Gleichzeitig bietet sich so die Möglichkeit, Bürgerinnen und Bürger, die sich sonst kommunalpolitisch weniger engagieren, thematisch eng einzubinden. Die Empfehlungen bzw. Diskussionsergebnisse des Zufalls-Querschnitts können dem Gemeinderat bei der späteren Entscheidung ein wichtiges Meinungsbild der Freiburger Einwohnerschaft liefern. Zudem soll durch das Zufallsprinzip verhindert werden, dass einzelne Interessenvertretungen überproportional vertreten sind.

Um die Komplexität des Themas „Wohnen“ zu erfassen und um mitdiskutieren zu können, sollen den „Zufallseinwohnern“ in einer ersten Phase des Dialogprozesses grundlegende Fakten vermittelt werden.

In einer zweiten Phase beginnt dann die eigentliche Diskussion über Quoten für die Nutzungen und Varianten für ein Erwerberkonzept. Die von den Beteiligten erarbeiteten Modelle durchlaufen anschließend eine Machbarkeitsstudie, in der auch die jeweiligen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahme überprüft werden, bevor die Ergebnisse in einer dritten Phase dem Gemeinderat vorgestellt werden. Im Anschluss findet dann noch einmal eine abschließende Variantendiskussion unter dem Zufalls-Querschnitt, der gemeinderätlichen Arbeitsgruppe, Vertretern der Interessengruppen und der EMD statt.

Ziel ist es, dem Gemeinderat dann Anfang 2021 die Empfehlung für eine Variante vorzulegen.

Starten soll der Dialogprozess im kommenden November mit einer **Einwohnerversammlung** für die breite Öffentlichkeit. Hier soll ausführlich über den aktuellen Sachstand, die anstehenden Planungen und weiteren Schritte berichtet werden. Außerdem wird die Stadtverwaltung hier die offenen Fragen der Initiative „Bürgeraktion Dietenbach“ beantworten.

Darüber hinaus prüft das Referat für bezahlbares Wohnen gemeinsam mit den Fachämtern die **Gründung einer städtischen Genossenschaft**. Die SPD, Freie Wähler und FDP hatten in der Gemeinderatssitzung am 7. Mai einen entsprechenden interfraktionellen Antrag gestellt. Ziel des Konzeptes ist es, im Stadtteil Dietenbach geförderte und preisgebundene Wohnungen zu schaffen. „Eine städtische Genossenschaft muss dabei eine sinnvolle Ergänzung zu den anderen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt, wie zum Beispiel zur Freiburger Stadtbau, den Freiburger Genossenschaften und dem Mietshäusersyndikat, darstellen“, erläutert Sabine Recker, Leiterin des Referats für bezahlbares Wohnen.

Des Weiteren schlägt die Stadtverwaltung vor, vorläufig auf einen **Entwicklungsträger** zu verzichten. Bei Großprojekten und städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen ist es eigentlich üblich sogenannte Entwicklungsträger einzuschalten, die für die Gemeinde verschiedene Aufgaben übertragen bekommen: zum Beispiel die Durchführung vorbereitender Maßnahmen, die Vorbereitung der Bauleitplanung, die Veräußerung der Grundstücke oder die Bewirtschaftung des Treuhandvermögens – so war es auch im Falle von Rieselfeld und Vauban. Für Dietenbach soll die Planung, die Gesamtsteuerung der Vermarktung und Grundstücksvergaben die Projektgruppe Dietenbach in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt, dem Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen und dem Referat für bezahlbares Wohnen übernehmen. „Für die Stadt ist es viel wirtschaftlicher und effizienter, die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nur durch die Projektgruppe Dietenbach zu steuern, zum Beispiel sind die Grundstücksneuordnung und die Veräußerung der Grundstücke – in Anbetracht ihrer politischen Bedeutung – Aufgaben, die unbedingt in städtischer Hand bleiben sollten. Außerdem wurden viele anstehende Aufgaben in der Vorbereitung des neuen Stadtteils schon eigenständig angestoßen“, erklärt Rüdiger Engel, Leiter der Projektgruppe Dietenbach. Das betrifft auch die Baufeldfreimachung, die derzeit vom Garten- und Tiefbauamt und der Projektgruppe Dietenbach vorbereitet wird. Verschiedene kleinere Dienstleistungspakete wie zum Beispiel Erschließungsarbeiten sollen ausgeschrieben werden.

Derzeit laufen die **Vorbereitungsmaßnahmen** für den neuen Stadtteil auf Hochtouren. Das betrifft vor allem das Erdaushubzwischenlager, den Gewässerausbau und die Verlegung der Hochspannungs- und Erdgasleitungen. Da die Dietenbachniederung momentan noch als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ist, muss das Gewässer Dietenbach bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans umgebaut werden. Erforderlich ist hierfür allerdings die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens, in dem die Belange des Hochwasser- und Naturschutzes berücksichtigt werden müssen. Hier sollen die Arbeiten Anfang 2022 losgehen und bis Ende 2022 abgeschlossen sein.

Die zwei gegenwärtig durch das Gebiet verlaufenden Hochspannungsleitungen der Netze BW und DB Energie sollen für eine effizientere Bauleitplanung auf einer gemeinsamen Trasse außerhalb des Baugebietes gebündelt werden. Die Vorplanungen hierfür sind bereits erstellt – das Planfeststellungsverfahren soll 2020 eingeleitet werden. Derzeit laufen auch die Planungen zur Verlegung der Erdgashochdruckleitung. Hier sollen die Arbeiten Anfang 2021 starten und im Herbst 2021 abgeschlossen sein.

Wegen des hohen Grundwasserstandes sind vor der Erschließung der Grundstücke – ähnlich wie damals im Rieselfeld – Erdaufschüttungen in nicht nur geringem Umfang notwendig. Daher soll frühzeitig ein Erdaushubzwischenlager zwischen dem Dietenbachgewässer und dem Autobahnzubringer angelegt werden. Hierfür kann das Bodenaushubmaterial von anderen Baustellen aus Südbaden, das ansonsten teuer entsorgt werden müsste, verwendet werden.

Die Flächen für das Erdaushubzwischenlager, den Gewässerausbau und die Flächen für die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen befinden sich auf städtischen wie auch auf privaten Grundstücken. Den betreffenden Pächtern, die ihre Flächen im städtischen Eigentum haben, wurde bereits fristgerecht gekündigt. Sofern die Landwirte Ersatzlandbedarf geltend machen, werden ihnen in Zusammenarbeit mit der Landsiedlung Baden-Württemberg geeignete Ersatzflächen angeboten. Bruno Gramich, Leiter des Amtes für Liegenschaften und Wohnungswesen: „Wir sind in konstruktiven **Gesprächen mit den Landwirten** und streben an, die Landwirte mit geeigneten Ersatzflächen adäquat zu versorgen. Dabei wollen wir auch so weit wie möglich ihre Betriebsstruktur und ihre Bewirtschaftungsschwerpunkte berücksichtigen.“

Mit den Landwirten, die Eigentum innerhalb des Entwicklungsbereiches haben und sich noch nicht entschieden haben, ob sie an die Sparkassengesellschaft verkaufen, ist die Liegenschaftsverwaltung ebenfalls weiterhin im Gespräch. Bruno Gramich ergänzt: „Wir wollen die Einleitung von Enteignungsverfahren vermeiden, indem wir die Möglichkeit anbieten, sich noch bis September an dem Kooperationsmodell mit der Sparkasse zu beteiligen. Wer dies nicht möchte, sondern auf Ersatzflächen angewiesen ist, bekommt entsprechende Flächen im Tausch angeboten. Die Stadt kann aus rechtlichen Gründen bei einem Grundstückstausch nur den gutachterlich ermittelten entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert von 15 € pro Quadratmeter zugrunde legen.“

Auf den 15. Juli hat Oberbürgermeister Martin Horn die Dietenbach-Landwirte erneut zu einem Gespräch eingeladen.

Für die vorzeitige Inanspruchnahme der privaten Grundstücke bereitet die Sparkassengesellschaft EMD GmbH mit der Stadt Freiburg im Zuge des **Kooperationsmodells** derzeit die notarielle Beurkundung der Optionsverträge vor, damit diese Flächen für die oben genannten drei Maßnahmen schnell zur Verfügung stehen. Die EMD ist bereit, bis zu 65 Euro pro Quadratmeter zu bezahlen.

Insgesamt wollen sich bereits 427 Eigentümerinnen und Eigentümer an dem Kooperationsmodell beteiligen. Somit können heute 70,4 ha und damit rund 90 % privater Flächen über Optionsverträge durch die EMD gebunden werden. In den nächsten Tagen werden mit den Notaren die ersten 30 ha notariell beurkundet. Ziel der EMD ist es, bis Ende November 2019 mit allen mitwirkungsbereiten Eigentümer_innen notarielle Verträge abzuschließen. Da verschiedene Eigentümer_innen der Stadt gegenüber ihre Mitwirkungsbereitschaft erklärt haben, sind damit nur noch rund 5 ha Fläche aus dem 130 ha großen Entwurfsgebiet offen.

Um die Arbeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der EMD effizient zu gestalten und die Ressourcen zu bündeln, hat die EMD eine geodatenbasierte Software zur Erfassung der Eigentümer_innen und der Vertragsdaten sowie zur Unterstützung der Vermarktung entwickelt.

Ingmar Roth, Direktor der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau und gleichzeitig auch Geschäftsführer der Entwicklungsmaßnahme Dietenbach GmbH & Co. KG: „Wir sind uns des hohen Vertrauensbeweises der Eigentümerinnen und Eigentümer bewusst. Im Zuge der vorzeitigen Inanspruchnahme haben sich Privateigentümerinnen und Privateigentümer bereit erklärt, bereits zum jetzigen Zeitpunkt Ihre Flächen zur Verfügung zu stellen. Die EMD sieht sich zusammen mit der Stadt auf einem konstruktiven Weg.“

Weitere Informationen unter:

www.freiburg.de/stadtteil-dietenbach

Kontakt: Stefanie Werntgen
Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung
Tel: 0761/201-4034
Mail: stefanie.werntgen@stadt.freiburg.de