

Vorschlag zur Fortschreibung der Entwicklungsziele für Dietenbach als Richtschnur für die entwicklungsrechtliche Genehmigung von Grundstückskaufverträgen

Nach den bisherigen Beschlüssen des Gemeinderats zur Entwicklung des neuen Stadtteils Dietenbach soll eine verbesserte Wohnraumversorgung insbesondere für bestimmte Zielgruppen (Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen, Familien und Alleinerziehende mit Kindern, Studierende, Ältere und Menschen mit Behinderungen) unter Berücksichtigung der Mengenziele (bis zu 6.900 Wohnungen, davon 50% gefördert) erreicht werden. Grundlage hierfür sind insbesondere die durch den Gemeinderat am 24.07. bzw. 27.11.2018 beschlossenen Entwicklungsziele, die Ziele der am 24.07.2018 beschlossenen Rahmenvereinbarung, der am 08.12.2020 beschlossene städtebauliche Rahmenplan sowie der Beschluss über das Energiekonzept vom 30.11.2021.

Die Grundstücksneuordnung soll grundsätzlich nach Baufeldern (Baublöcken) erfolgen, die anschließend in kleinteilige Vermarktung in bebaubare Parzellen aufgeteilt werden sollen. Die „gröbere“ Grundstücksneuordnung soll die Vermarktung eines Baufeldes „aus einer Hand“ ermöglichen und erleichtern. Gleichwohl liegt der Gebietsentwicklung für Dietenbach ein ganzheitlicher Ansatz zu Grunde, der die Umsetzung der übergeordneten Projektziele durch alle Eigentümer_innen voraussetzt. Zur Sicherung der Ziele werden Regeln für die Grundstücksvergabe in Bezug auf die Vielfalt des Wohnungsangebotes, Klimaschutz und -anpassung, die Gestaltung des Städtebaus sowie der Architektur auf Grundlage einer kleinteiligen Parzellierung konkretisiert. Das bewirkt eine Preisdämpfung am Grundstücks- und Wohnungsmarkt und trägt zu einer ausgewogenen, nachhaltigen Angebots- und Quartiersentwicklung bei.

Die Entwicklungsziele werden in baufeldbezogene Steckbriefe übersetzt, aus denen die Anforderungen zu Parzellierung, Gebäudetypen, Trägerschaften und wichtige planungsrechtliche Festsetzungen ablesbar sind.

Hinweis: als Bauabschnitt wird in der Folge ein Erschließungsabschnitt entsprechend den voraussichtlich 6 Bebauungsplänen im Entwicklungsbereich verstanden. Als Baufeld wird ein zusammenhängender Bereich bezeichnet, für den gemeinsame Zielsetzungen bestehen (zumeist ein Baublock, aber auch eine Zeilenbebauung, für die gemeinschaftlich nutzbare Anlagen herzustellen sind). Aus den Baufeldern/Baublöcken sollen in kleinteiliger Parzellierung bebaubare Grundstücke gebildet und an weite Kreise der Bevölkerung (§ 169 Abs. 6 BauGB) veräußert werden.

Themenschwerpunkt 1: Sozialer wohnbaupolitischer Beitrag

Die Grundstücke werden unter Beachtung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme vermarktet. Ziel ist, dass gemischte, inklusive Wohnquartiere für weite Kreise der Bevölkerung mit dem Schwerpunkt auf bezahlbarem Wohnraum entstehen. Ausreichende Angebote für den geförderten Wohnraum sowie preisgünstigen Wohnraum für die sog. Mittelschicht und Schwellenhaushalte sind vorzusehen.

Sicherung von 50 % geförderten Mietwohnungen (Ebene Bauabschnitt)

- Für jeden der sechs Bauabschnitte ist ein Anteil von 50 % geförderten Mietwohnungen zu sicherzustellen. Diese 50 %-Quote bezieht sich auf die Gesamtzahl aller Wohnungen. Geförderte Mietwohnungen in den Wohnheimen für Studierende (SWFR), Auszubildende (Handwerkskammer) und Beschäftigte des Universitätsklinikums werden berücksichtigt, sobald sie vertraglich gesichert sind.
- Die Mietpreisbindung orientiert sich an der höchsten Laufdauer der jeweils geltenden Förderprogramme (derzeit 30 Jahre).
- Zur erforderlichen Vielfalt an Wohnungsangeboten für weite Kreise der Bevölkerung sind neben den Mietwohnungen je Bauabschnitt mindestens 25 % selbstgenutzte Eigentumswohnungen mit Bindungsdauer von mindestens 10 Jahren zu sichern.

Sicherung eines gemischten Quartiers (Ebene Baublock/Baufeld)

- Zur Vermeidung guter und schlechter Lagen und einer sozialen Segregation sollen alle Marktsegmente im Baufeld/Baublock nebeneinander und möglichst auch übereinander vertreten sein.
- Pro Baufeld sind folgende Mindeststandards einzuhalten (für den Bauabschnitt sind die vorgenannten Quoten von 50 % gefördertem Mietwohnungsbau und 25 % selbstgenutzten Eigentumswohnungen sicherzustellen):
 - mindestens 30 % geförderte Mietwohnungen, die aufgeteilt werden über mind. 3 Bauvorhaben pro Baufeld, oder mindestens 30 % Geschossfläche,
 - mindestens 20 % selbstgenutztes Eigentum.

Sicherung eines inklusiven Quartiers

- Diätenbach soll den wachsenden Bedarf an barrierefreiem Wohnraum und an Wohnraum für Wohngruppen mit decken. Deshalb ist eine Vielfalt in den Wohnungstypen und Lagen für entsprechende Bevölkerungsgruppen wichtig.
- In Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen müssen alle Geschosse barrierefrei erreichbar sein.
- Zur Wahrung der Privatsphäre sollen Wohnungen im EG bis zu rd. 90 cm über dem Straßenniveau liegen. Der Zugang zu den Gebäuden ist dabei ebenerdig auszugestalten. Die Überwindung der Höhendifferenz erfolgt bspw. durch Aufzug.
- Anreize zur Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnformen oder integrativer Wohnprojekte sowie hinsichtlich der Barrierefreiheit und der Integration von Menschen mit Behinderungen sollen geschaffen werden.
- Der Sicherung lebendiger Nachbarschaften dienen gemischte Eigentümerstrukturen. Zur Stärkung gemeinschaftsorientierter Bau- und Wohnformen ist pro Baufeld mindestens eine Parzelle an Bauende zu vergeben, die die Wohnungen selbst oder weit überwiegend durch ihre Mitglieder nutzen lassen (Baugruppen für selbstgenutztes Wohneigentum, Baugenossenschaften u. ä.).

Themenschwerpunkt 2: Städtebaulicher Beitrag

Die Entwicklungsmaßnahme soll einen städtebaulich robusten und gestalterisch anspruchsvollen Stadtteil mit hoher Wohnqualität sichern. Die Vermarktung orientiert sich an einem parzellenorientierten Städtebau, um abwechslungsreiche und lebendiger Baustrukturen zu generieren, die auch die Mischung unterschiedlicher Nutzungen ermöglichen und ein hohes Maß an Anpassungsfähigkeit bei künftigen strukturellen Veränderungen aufweisen.

Die Parzellenorientierung sichert architektonische und soziale Lebendigkeit. Die hohe Baudichte ist mit vielfältigen Bebauungs- und Freiraumtypologien verknüpft. Erwartet wird ein Neben- und Miteinander vielfältiger, städtebaulicher Einzelteile und architektonischer Ideen in unterschiedlichen räumlichen Konstellationen.

Für den in Dietenbach dominierenden Typus Baublock ist der gemeinsame Innenhof wichtiger und integraler Bestandteil. Dieser soll eine intensive Begrünung auch außerhalb öffentlicher Freiräume und privater Grünflächen sicherstellen. Terrassen und Balkone sind private Rückzugsorte, der Innenhof als gemeinschaftliche Fläche erfüllt einen wichtigen nachbarschaftlichen Zweck.

Die Kaufverträge enthalten eine Verpflichtung, die Gebäude 3-5 Jahre nach Planreife des jeweiligen Bebauungsplans bezugsfertig herzustellen.

Sicherung der städtebaulichen Kleinteiligkeit:

- Der Parzellierungsvorschlag im Rahmenplan bzw. Bebauungsplan ist Richtschnur für die Grundstücksverkäufe. Die Zahl der Projekte im Baufeld oder Baublock darf maximal 30 % von der dort enthaltenen Anzahl abweichen. Abweichungen auf Ebene des Baublocks sind im gleichen Bauabschnitt wieder auszugleichen.
- Die Lage der Grundstücksgrenzen kann verändert werden, insgesamt sind in einem Baufeld oder Baublock 75 % der im Rahmenplan dargestellten Gebäudetypen des Baufeldes zu bedienen.
- Ein Interessent darf pro Baufeld oder Baublock insgesamt nicht mehr als 40 WE bauen, pro Baufeld können Interessenten maximal zwei Parzellen erwerben.
- Die kleinteilige Parzellierung hat sich in der Fassadengestaltung widerzuspiegeln. Eine wechselnde Gestaltung der Fassaden durch Materialität, Energiegewinnung, Begrünung und Farbe ist erwünscht. Die wahrgenommene Größe von Geschosswohnungsbauten mit mehr als 24 WE soll durch entsprechende Fassadengestaltung, beispielsweise mit versetzten Vertikalelementen oder Fassadenfarben, optisch reduziert werden.

Sicherung der Freiraumqualität und einer Zonierung der Räume

- Durch Bebauungsplan werden Blocköffnungen zur Sicherung einer Zu- bzw. Durchwegung und ausreichenden Durchlüftung festgesetzt.
- In jedem Innenbereich eines Baublocks ist ein großer gemeinschaftlich nutzbarer Innenhof (gemeinsamer LBO-Spielplatz und/oder Gemeinschaftshof/-garten) herzustellen.
- Die gemeinschaftlich nutzbaren Innenhöfe sollen zur Wahrung ihrer Freiraumqualität ohne Nebenanlagen wie Fahrradschuppen hergestellt werden (Privatgärten ausgenommen).

- Die Wohnungen im EG sollen bis zu 90 cm über der angrenzenden Straße liegen, wobei der Zugang zu den Gebäudenebenenerdig ausgestaltet werden soll. Soweit der Bebauungsplan nur Nicht-Wohnnutzungen im EG vorsieht, kann niveaugleich mit der Straße gebaut werden.
- Die gärtnerisch gestalteten Vorgartenbereiche sollen sich in ihrer Höhe geringfügig vom angrenzenden Straßenraum abheben (Differenzierung zum öffentlichen Raum). Dieser Höhensprung gilt nicht für Lagen mit gewerblicher EG-Nutzung.
- Die Gestaltung der Vorgärten unterscheidet sich nach jeweiliger Lage. Grundsätzlich sind hier bauliche Nebenanlagen ausgeschlossen. In Teilbereichen bestehen Pflanzgebote oder in Verbindung mit Aufmerksamkeitsflächen im Straßenraum Pflastergebote für den Vorgarten.
- Grundsätzlich ist für jede Wohnung eine privat nutzbare Freifläche (Privatgarten, Terrasse, Balkon, Loggia oder Dachterrasse) herzustellen.

Sicherung der städtebaulich-architektonischen Qualität

- Im Stadtteilzentrum sind die im Bebauungsplan in Lage und Höhe festgesetzten Kolonnaden als Kernelement der Gestaltung des städtebaulichen Ensembles in einer einheitlichen Optik entsprechend den Vorgaben des Gestaltungshandbuchs umzusetzen.
- In städtebaulich wichtigen Situationen sollen keine Nebenfassaden im Sinne einer Rückseite oder Brandwand entstehen. Durch entsprechende Organisation der Wohnungen und Grundrisse sind fensterlose oder fensterarme Nebenfassaden zu vermeiden. So sollen die Hauptfassaden der Eckgebäude der Baublöcke regelmäßig etwa in Gebäudetiefe (13 m) um die Ecke geführt werden.
- Für Schlüsselbauten und -bereiche mit übergeordneter stadtteilbezogener Relevanz (insbes. Stadteingänge, Marktplatz, Hochpunkte) sollen konkurrierende Planungsverfahren (Wettbewerbe oder Mehrfachbeauftragungen) durch die jeweilige Eigentümerin durchgeführt werden. Das Teilnehmerfeld soll aus mindestens vier Architekturbüros bestehen. Der von einer Jury ausgewählte Planentwurf soll vom jeweiligen Büro realisiert werden. Die einzelnen Schritte (Bestimmung des Verfahrens, Teilnehmerfeld, Besetzung der Jury) erfolgen im Einvernehmen mit der Stadt.
- Bauvorhaben mit quartiersbezogener Relevanz (z. B. Lage am Quartiersplatz, an wichtigen Baufluchten/Eckgebäude) sind dem Gestaltungsbeirat vorzulegen. Deren Empfehlungen sind nicht verbindlich, es kann aber eine Wiedervorlage gefordert werden. Die Bauprojekte werden in öffentlicher Sitzung erörtert.

Themenschwerpunkt 3: Klimaschutz und Klimaanpassung

In Dietenbach sollen Projekte realisiert werden, die dazu beitragen, dass ein klimaneutraler Stadtteil mit hohen ökologischen Standards entsteht. In jedem Projekt sind Folgen des Klimawandels und Adaptionsmaßnahmen für die Bewohner_innen auch bei der Grundstücksvergabe und der Projektentwicklung zu berücksichtigen.

Zur Sicherung der Ziele des Klimaschutzes und des nachhaltigen Bauens

- Wohngebäude haben den energetischen Gebäudestandard EH-40 einzuhalten.
- Auf Dächern sind Retentionselemente zur Regenwasser-Drosselung vorzusehen.
- Dächer sind möglichst flächendeckend mit Solarmodulen zu belegen. Es ist sicherzustellen, dass in jedem Baufeld mindestens 70 % der Dachflächen mit PV-Modulen belegt werden. Nicht realisierbare Anteile auf den Dächern können im Verhältnis 2:1 an geeigneten Fassaden ausgeglichen werden.
- Die Gebäude haben Anforderungen des lebenszyklusweiten Klima- und Ressourcenschutzes zu berücksichtigen („graue Energie“). Für das Bauvorhaben ist die Inanspruchnahme von Ressourcen anhand des seitens der Stadt Freiburg erstellten Berechnungstools zu ermitteln. Die vom Gemeinderat beschlossenen Mindestziele sind einzuhalten. Die Daten dürfen veröffentlicht werden. Mehr als 10 % aller Gebäude eines Baufelds müssen mindestens eines der Mindestziele überschreiten.
- Alle Gebäude sind an das zentrale Nahwärmenetz anzuschließen. Auf vom Gemeinderat bestimmten Baufeldern sind modellhafte adäquate Lösungen (z. B. Plus-Energie-Gebäude) zulässig.

Sicherung von Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels

- Für die Baufelder wird eine Mindestzahl zu pflanzender Bäume festgelegt. Die Lage ist frei; zur Vermeidung/Abmilderung von Hitze-Hotspots wird eine Pflanzung an der Nordseite der Innenhofflächen empfohlen (zur Verschattung der Südfassade).
- Die Begrünung der nicht für PV-Anlagen vorgesehenen Fassaden (Blockinnenbereich oder auch Außenfassade bis zum 2. OG) wird empfohlen.

Themenschwerpunkt 4: Beitrag für das Quartier

Dietenbach soll ein Stadtteil der kurzen Wege sein, in dem Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Betreuung, Verkehr und Erholung so eng wie möglich verflochten werden. Bei der Grundstücksvergabe sind die Voraussetzungen für die Ansiedlung der gewerblichen und sozialen Nutzungen in den dafür vorgesehenen Bereichen zu schaffen.

- Grundsätzlich sind in den Bereichen mit gemischter Nutzung hybride Strukturen (z. B. Wohn- und Geschäftshäuser) mit vertikaler Mischung vorzusehen. In den betreffenden EG-Zonen sind die Voraussetzungen für attraktive Lagen für Nicht-Wohnnutzungen durch eine Geschosshöhe von mindestens 4 m und ebenerdige schwellenfreie Zugänge auf dem gleichen Niveau wie die Straße zu schaffen. In solchen EG-Zonen ist in den ersten 10 Jahren nach Fertigstellung in Abstimmung mit der Stadt auch eine Wohnnutzung zulässig.
- Als Nutzungsarten sind die Wohnheime, der Bio- und Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit gem. § 11 BauNVO und der großflächige Discounter und Vollsortimenter in den hierfür vorgesehenen Baufeldern vorgegeben (Lage: Rahmenplan S. 53). Andere gewerbliche Nutzungen in den Baufeldern sind frei.
- Die integrierten 4-gruppigen KiTas (Lage: Rahmenplan S. 53) sollen mindestens 1.000 m² Geschossfläche und eine Außenspielfläche von ca. 500 m² (neben einem mitbenutzbaren LBO-Spielplatz) haben.

- Die Gewerbehöfe an der B31a sind als hybride Strukturen mit einem Wohnanteil von bis zu 50 % der Geschossfläche des Bauvorhabens in den vorgesehenen Lagen zu planen (Lage: Rahmenplan S. 53).

Themenschwerpunkt 5: Mobilität sowie Ver- und Entsorgung

In Dietenbach sollen zur Senkung der Wohnkosten, zum Erreichen der Umweltziele (Klimaschutz) und zur Schaffung hoher Wohnqualitäten verkehrsberuhigte Wohnbereiche durch Bündelung der Stellplätze in Quartiersgaragen geschaffen werden.

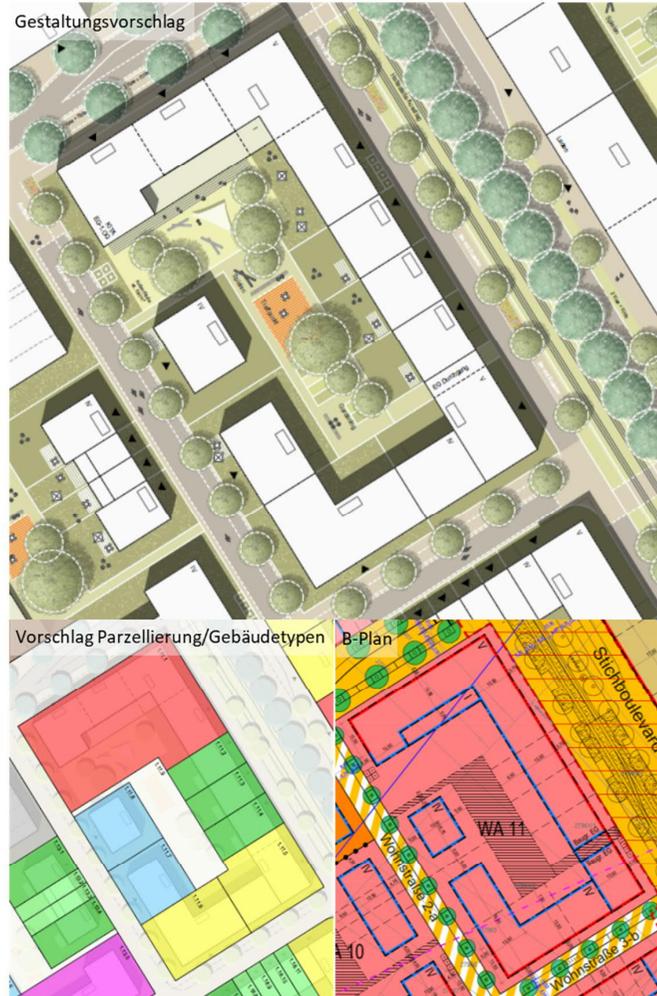
Sicherung eines zukunftsfähigen Mobilitätskonzeptes

- Die Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze ergibt sich aus der Ortsbausatzung. Kfz-Stellplätze werden grundsätzlich in Quartiersgaragen untergebracht, Kfz-Stellplätze innerhalb des Baufelds sind grundsätzlich unzulässig.
- Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Baulast für die Kfz-Stellplätze von Wohnungen in den Quartiersgaragen erforderlich, für sonstige notwendige Stellplätze ist entsprechend § 37 Abs. 6 LBO ein Geldbetrag (Stellplatzabläse) zu bezahlen.
- Bei Wohnnutzungen ist für Fahrräder mindestens 1 Abstellmöglichkeit pro 30 m² Wohnfläche vorzusehen. Zur Sicherung der Freiraumqualität der Wohnhöfe und Adressbildung der Vorgärten sollen max. 25 % der Fahrradstellplätze ebenerdig entstehen, die weiteren Fahrräder sind unterirdisch oder im Gebäude unterzubringen. Die Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs sollen eingehalten werden. Ausnahmen gelten für kleinere Baufelder mit solitären Punkthäusern oder eher peripher gelegene Reihenbebauung.

Sicherung der Voraussetzung für eine einheitliche Ver- und Entsorgung:

- Zur Sicherung des zweiten Rettungsweges ab dem 3. OG sollen die großen Mehrfamilienhäuser nach Möglichkeit an der baumbestandenen nördlichen Straßenseite und kleinteilige Townhouses an der baumlosen Südseite liegen. Innenhöfe sollen nach Möglichkeit von Feuerwehraufstellflächen frei sein.
- Die Abfallentsorgung erfolgt flächendeckend über Unterflurbehälter. Zur Sicherung einer einheitlichen, nutzerfreundlichen Ver- und Entsorgung ist die im Steckbrief dargestellte Anzahl und Parzellenlage der Unterflurmüllbehälter bindend.

Beispiel eines baufeldbezogenen Steckbriefes



BAUFELD 1.11 (WA 11) | BAUFELDBEZOGENE VORGABEN

- Grundstücksgröße: 9.050 m²
- Typologie: Wohnhof / offener Blockrand
- Wohneinheiten: rd. 105
- Grundstückspreis: xy € pro m², Einreichungsfrist bis xy.xy.20xx

VORGABEN AUS B-PLAN:

- Allgemeines Wohngebiet, IV- V Vollgeschosse (mit max. xy bis xy m Höhe)
- Baugrenze mit zulässiger Gebäudetiefe von 13m pro Gebäude + 5,50m bei KiTa, 2 Blocköffnungen
- 2 Zugänge von der Straße (offen im Nordwesten, Durchgang im EG im Nordosten)
- Baulinie entlang Nord- Ost und Südseite mit Eckumbauung

VORGABEN ZUR PARZELLIERUNG GEBÄUDE:

- mind. 6 eigenständige Gebäudeprojekte (= mind. 75% des Zielwertes von mind. 8) im Baufeld
- max. 40 WE pro Projekt (bzw. max. Gebäudelänge von xy m oder max. GF von xy m)
- mind. 3 unterschiedliche Gebäudetypen (vom kleinen Townhouse bis großen Geschosswohnungsbau) im Baufeld
- Anordnung kleinerer Gebäudetypen auf der baumlosen Nordseite
- Besondere Anforderungen an passiven Lärmschutz: keine
- Wettbewerbe: keine

VORGABEN ZUM FREIRAUM:

- 1 gemeinschaftlich nutzbarer Wohnhof mit rd. 500 m² (Toleranz 10%) und gemeinsamen LBO-Spielplatz mit mind. 250 m²
- private Vorzone und innenliegender Außenraum für jedes Gebäude
- Gestaltung Vorzone: Pflasterung südwestl. und nordöstl. Durchwegung analog Aufmerksamkeitsfläche Straßenraum, ansonsten frei
- Gestaltung Privatgärten: frei
- Gestaltung Innenhof: mind. 3 Bäume, keine Nebenanlagen, ansonsten frei

VORGABEN ZU TRÄGERSCHAFTEN UND WOHNUNGSMIX:

- mind. 4 unterschiedl. Bauherren im Baufeld, davon mind. 1 Baugruppe oder Genossenschaft
- mind. 30% geförderte Mietwohnungen im Baufeld, Aufteilung über mind. 3 Gebäudeprojekte
- mind. 20% selbstgenutztes Eigentum im Baufeld

VORGABEN ZU NUTZUNGEN:

- Geschosswohnen und Maisonettes
- 4-gruppige KiTa mit 1.000 m² GF, 2 Geschossen und Außenbereich von mind. 650 m² im Nordwesten
- Höhenlage EG: Zur Straße 90 cm (Ausnahme Kita: niveaugleich)

VORGABEN ZUR ERSCHLIESSUNG:

- allseitige Erschließung straßenseitig mit individuellen Hauseingängen
- Kfz-Stellplätze unzulässig
- Schaffung von Radabstellanlagen im Verhältnis 1 zu 30 m² Wfl. in Keller/ Fahrradtiegarage, max. 25% ebenerdig
- kein 2. baulicher Rettungsweg erforderlich
- UFC: 2, im Norden und Süden