

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

18. Mai 2020

Projektgruppe Dietenbach informiert über den aktuellen Projektstand:

Vorbereitungsarbeiten zur Erschließung gehen mit großen Schritten voran – ebenso die Ausarbeitung des Rahmenplans

Derzeit laufen Gespräche mit Studierendenwerk, Universitätsklinikum und Handwerkskammer

Knapp 71 ha Fläche bereits von der Sparkassengesellschaft EMD optioniert

Nachdem sich beim Bürgerentscheid am 24. Februar vergangenen Jahres über 60 Prozent der Freiburgerinnen und Freiburger für den neuen Stadtteil Dietenbach entschieden haben, gehen die Planungen und vorbereitenden Maßnahmen mit großen Schritten voran.

Seit Frühjahr 2019 erarbeitet die Stadtverwaltung gemeinsam mit den Siegerbüros (K9 Architekten aus Freiburg, Latz + Partner für die Freiraumplanung aus Kranzberg und StetePlanung aus Darmstadt für den Bereich Verkehr) einen detaillierten **Rahmenplan**, der Grundlage für den Bebauungsplan sein wird. Er ist das Fundament für die Bauleitplanung und den sogenannten Parzellierungsplan für die spätere Vermarktung. Der städtebauliche Rahmenplan beinhaltet ein bauliches Konzept sowie ein Nutzungs-, Verkehrs- und Freiraumkonzept. Im Vordergrund steht hier die Entwicklung eines barrierefreien, gut durchmischten, urbanen Stadtteils mit bezahlbarem Wohnraum, einschließlich 50 % gefördertem Mietwohnungsbau, ein umweltfreundlichen Mobilitäts- und ein klimaneutrales Energiekonzept.

Der Rahmenplan, der im Dezember dieses Jahres vom Gemeinderat beschlossen werden soll, übernimmt nun konsequent die Inhalte des Siegerentwurfs und entwickelt sie weiter. Baubürgermeister Martin Haag: „Der neue Stadtteil nimmt immer mehr Gestalt an. Mit dem Grunderwerb der Flächen und der Ausarbeitung des Rahmenplans sind wir einen großen Schritt vorangekommen. Es wird immer deutlicher, wie die Menschen zukünftig im neuen Stadtteil Dietenbach leben werden: urban, grün, sozial gemischt und nachhaltig. Ich danke der Projektgruppe Dietenbach sowie den Fachämtern und der Sparkassengesellschaft für die gute Zusammenarbeit.“

Nach wie vor soll die Straßenbahn über den Bollerstaudenweg in die Mitte des neuen Stadtteils führen und an der Straße zum Tiergehege enden. Auf die hier bislang vorgesehene Wendeschleife kann die VAG verzichten. Der neue Stadtteil Dietenbach wird um eine zentrale Mitte in vier größeren Quartieren entwickelt. Jedes Quartier bekommt einen eigenen zentralen Platz mit einem Solitärgebäude, das multifunktional genutzt werden kann und vor allem eine städtische Kindertagesstätte beherbergt.

Um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme sicherzustellen, werden vor allem stadteigene Flächen benötigt. Insgesamt möchte die Stadtverwaltung ca. 58 ha vermarktbare Bauland und mehr als 920 000m² vermarktbare Geschossfläche für Wohnen, Gewerbe, Handel und Dienstleistungen erreichen. So können knapp 6.900 Wohneinheiten für etwa 15.000 Menschen entstehen. Durch notwendige Optimierungen bei der öffentlichen Infrastruktur, der Verkehrs- und Freiräume, insbesondere aber durch den Erhalt eines rund 2 ha großen ökologisch wertvollen Teils des Langmattenwäldchens, ist der Anteil vermarktbarer Wohnbauflächen zwischenzeitlich geschrumpft. Zur Sicherung der Quote von 58 ha Nettobauland sind zuletzt einige Anpassungen erfolgt. Das Plangebiet wird um den Bereich des Bebauungsplans Untere Hirschmatten und das Gelände des Brieftaubenzuchtvereins erweitert. Diese Gebietserweiterungen fördern auch das Ziel, ein zusammenhängendes Freiraumband zu entwickeln, das mit seinen Sport- und Freizeitanlagen sowohl Dietenbach als auch Rieselfeld zugutekommt.

Verzichtet wird nach einer Analyse der gesamtstädtischen Bauhöhenprinzipien auf die am Stadteingang ursprünglich geplanten 20-geschossigen Hochhäuser. Stattdessen sind nur noch drei 12-geschossige Hochhäuser an den wichtigsten Stadtteileingängen sowie am Anfang und am Ende des Dietenbach-Gewässers vorgesehen. Die Baublöcke sind teilweise neu geordnet worden und bieten die Möglichkeit zur kleinteiligen

Vermarktung und zur Berücksichtigung unterschiedlicher Bauherrenkonzepte.

Um die Quote von **50 % geförderten Wohnungen** frühzeitig zu sichern, laufen derzeit Gespräche mit dem Studierendenwerk, dem Universitätsklinikum und der Handwerkskammer. Das Studierendenwerk will rund 350 Wohnungen errichten, das Universitätsklinikum plant knapp 500 Personal- und Auszubildendenwohnungen und die Handwerkskammer möchte in einer sogenannten „Handwerkermeile“ neben wohnaffinem, kleinteiligem Gewerbe auch ca. 50 Wohnungen für Auszubildende schaffen. Mögliche Standorte für diese Wohnungen werden zurzeit geprüft. Diese drei Bausteine werden einen großen Teil des dringenden Bedarfs an geförderten Wohnungen für junge Menschen in Ausbildung abdecken. Nach jetzigem Stand entstehen hier ca. 800 – 900 geförderte Wohnungen für rund 1.200 – 1.400 Menschen. Um die angestrebte Quote von 50 % gefördertem Wohnraum zu erreichen, müssen neben diesen Sonderwohnformen noch rund 2.500 weitere geförderte Wohnungen entstehen.

Das **Mobilitätskonzept** sieht eine Absenkung des Stellplatzschlüssels für Wohnungen auf 0,7 vor, die Stadt will aber versuchen, ihn auf 0,5 zu senken. Um flächenschonend vorzugehen, ist es das Ziel, die Autos der Bewohnerinnen und Bewohner in Quartiersgaragen unterzustellen. In den verkehrsberuhigten und stellplatzfreien Wohnstraßen sind lediglich Hol- und Bringflächen vorgesehen, die auch von Handwerksbetrieben und Pflegediensten genutzt werden können. Für Kundinnen und Kunden sowie Angestellte der Geschäfte und auch sonstiger gewerblicher Nutzungen sind im Zentrum Parkplätze in Tiefgaragen vorgesehen. Für Behindertenparkplätze gibt es Ausnahmen.

Die Quartiersgaragen könnten von einer städtischen Gesellschaft, die für das Mobilitäts- und Stellplatzmanagement im neuen Stadtteil Dietenbach zuständig ist, betrieben werden. Carsharing, Miet-Lastenfahräder, Ladestützpunkte, Paketstationen und die Eisspeicher des kalten Nahwärmenetzes finden hier ebenfalls ihren Platz.

Auf ebenerdige Parkplätze soll möglichst verzichtet werden. Der bisher ebenerdig vorgesehene P+R Platz soll daher als Hochgarage an der Endhaltestelle der Stadtbahn realisiert werden. Mit Dietenbach wird auch der Überlaufparkplatz für den Mundenhof überplant, Ersatz dafür war auf dem städtischen Gelände des Brieftaubenzuchtvereins vorgesehen. Gegenwärtig wird in einer Studie näher untersucht, stattdessen ein Parkhaus für die Mundenhof-Besucherinnen und Besucher auf dem bestehenden Parkplatz des Mundenhofs zu errichten. Dann sind auch hier neue ebenerdige Parkplätze entbehrlich und auf dem

Gelände des Briefftaubenzuchtvereins könnten attraktive Freiflächen entstehen. Die Stadt würde eine Kooperation des Briefftaubenzuchtvereins mit dem Kleintierzuchtverein St. Georgen auf dessen Gelände unterstützen.

Der Autoverkehr soll hauptsächlich auf einem Ringboulevard (Tempo 30) gebündelt werden, die inneren Quartiersplätze und Teilquartiere werden als verkehrsberuhigte Tempo-20-Straßen erschlossen, die Wohnstraßen sind verkehrsberuhigt. Ein Teil des Zentrums wird als Fußgängerzone ausgewiesen.

Der gesamte Stadtteil wird von drei grünen Bändern durchzogen. Der größte **Freiraum** entsteht entlang des umgebauten Dietenbachs, hinzukommen Grün- und Parkflächen an der Käserbachaue, sowie Sport und Freizeitflächen und ein Waldband zwischen den Stadtteilen Rieselfeld und Dietenbach. Diese Freiraumbänder übernehmen auch wichtige stadtklimatische Funktionen. Umweltmeteorologische Untersuchungen haben ergeben, dass das Gebiet gut belüftet ist und auch angrenzende Nachbarschaften keine klimatischen Nachteile zu fürchten haben.

Um die für den neuen Stadtteil erforderlichen arten- und **naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen** außerhalb des Stadtgebietes zu sichern, hat die Projektgruppe „Interkommunale planerischer Kooperation“ (IPK) erfolgreiche Verhandlungen mit den Gemeinden in der Region wie Bahlingen, Sasbach sowie Privateigentümern geführt. Gemeinsam mit der Gemeinde Bahlingen möchte die Stadt Freiburg das Projekt „Wilde Weiden“ umsetzen. Der dortige Gemeinderat hat bereits im Januar beschlossen, rund 52 Hektar gemeindeeigene Fläche in eine Ausgleichsfläche umzuwandeln. Diese wird aber weiterhin landwirtschaftlich und gleichzeitig ökologisch hochwertig genutzt. Die bisher als Grün- und Ackerland genutzte 44 ha Fläche soll nachhaltig mit Weidetieren bewirtschaftet werden, um Artenschutzmaßnahmen zu fördern. Dadurch können einerseits Ausgleichsflächen für die eigene bauliche Entwicklung Bahlingens geschaffen werden. Den weiteren artenschutzrechtlichen Ausgleich und die übrigen Ökopunkte, die im Projekt „Wilde Weiden“ durch diese Aufwertung entstehen, bietet die Gemeinde Bahlingen nun der Stadt Freiburg im Rahmen einer langfristigen Kooperation an: Vorbehaltlich der Zustimmung des Freiburger Gemeinderats am 26. Mai würde die Stadt Freiburg diese Ökopunkte der Gemeinde Bahlingen abkaufen und in eine Projektkooperation einsteigen. Damit könnte für den Stadtteil Dietenbach fast auf einen Schlag der artenschutzrechtliche Ausgleich und ein Drittel der benötigten Ökopunkte geschaffen werden.

Auch die **vorbereitenden Maßnahmen für die Erschließung** gehen voran. Die Genehmigungsanträge für den

Gewässerausbau und das Erdaushubzwischenlager werden im Juni eingereicht. Für das Erdaushubzwischenlager ist eine städtische Gesellschaft gegründet worden. Für die Verlegung der zwei Hochspannungsleitungen und der Gasleitung sind die Verträge bereits abgeschlossen und die Planungen inzwischen beauftragt.

Nach heutigem Stand belaufen sich die Ausgaben für den neuen Stadtteil Dietenbach auf 784 Mio. Euro – inklusive Finanzierungskosten – auf 850 Mio. Euro. Die Einnahmen durch den Verkauf von baureifen Grundstücken und durch Fördergelder werden auf 750 Mio. Euro veranschlagt. Um das Delta in der **Kosten- und Finanzierungsübersicht** für Dietenbach auszugleichen, soll der Fehlbetrag von 100 Mio. Euro aus dem Gesamthaushalt kommen. Ab dem Jahr 2023 sollen jährlich 5 Mio. Euro aus dem Gesamthaushalt zugeführt werden.

Die Größe des neuen Stadtteils erfordert es, ihn in insgesamt **sechs Bauabschnitte** aufzuteilen, die im Zwei-Jahres-Rhythmus erschlossen werden. Der erste Bauabschnitt liegt zwischen Straßenbahn-Endhaltestelle, dem zentralen Platz und der Käserbachaue. Zu ihm gehören auch die Straßenbahn und die Radwegeverbindung über den Autobahnzubringer an die Rad-Vorrang-Route FR1.

Die Erschließung dieses ersten Bauabschnittes soll im Idealfall 2023 beginnen, 2025 folgt der Bau der ersten Häuser – 2033 könnte er abgeschlossen sein. Der erste Bauabschnitt ist ca. 40 ha groß und entspricht etwa dem Stadtteil Vauban, westlich der Merzhauser Straße. Neben einem Wohnheim-Projekt und dem Handwerkerhof beinhaltet dieser erste Bauabschnitt mit seinen rund 1.500 weiteren Wohnungen auch ein Unterzentrum um den an der Käserbachaue gelegenen Quartiersplatz. Hier kann in einem solitären Gebäude neben einer Kindertagesstätte auch eine kleine Markthalle ihren Platz finden, in der regionale landwirtschaftliche Produkte selbstvermarktet werden, solange sich noch kein Lebensmittelladen im neuen Stadtteil angesiedelt hat. Dies greift einen Wunsch der Dietenbach-Landwirte nach Förderung lokaler Vermarktungsmöglichkeiten auf. Ein Konzept hierzu soll mit dem Badischen Landwirtschaftlichen Hauptverband e.V. (BLHV) erarbeitet werden. Im ersten Bauabschnitt sollen auch zwei Schulgebäude, eine Sporthalle und eine Sportanlage entstehen. 2042 wird voraussichtlich der sechste und letzte Bauabschnitt fertiggestellt.

Im Hinblick auf den **Grunderwerb** ist man auch ein großes Stück vorangekommen. Insgesamt wollen sich 456 Eigentümerinnen und Eigentümer mit einer Gesamtfläche von 75,8 ha durch eine schriftliche Mitwirkungsbereitschaft am Kooperationsmodell beteiligen. Bis heute haben 408 Eigentümerinnen und Eigentümer der Sparkassengesellschaft EMD zusammen 70,5 ha Flächen notariell zum Erwerb angeboten. („Optionsverträge“). Für die

weiteren 5,3 ha stehen teilweise bis Juni Notartermine an, zum Teil können die Beurkundungen aus steuerlichen Gründen erst später durchgeführt werden.

2,7 ha. mitwirkungsbereiter Flächen können derzeit noch nicht notariell bekundet werden, da es sich hierbei um komplexe Erbgemeinschaften handelt. Die EMD erarbeitet hierzu ein Konzept zur Erbenermittlung unter Mitwirkung eines Notars und einer Fachanwältin, mit dem Ziel diese Flächen bis Ende 2020 optionieren zu können. Einige wenige Eigentümerinnen und Eigentümer haben sich noch nicht entschieden, ob sie an die Stadt Freiburg verkaufen oder einen Optionsvertrag mit der EMD abschließen wollen.

Aktuell sind lediglich 1,1 ha der gesamten privaten Flächen von rund 80 ha nicht mitwirkungsbereit.

Ingmar Roth, Direktor der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau und gleichzeitig auch Geschäftsführer der Entwicklungsmaßnahme Dietenbach GmbH & Co. KG ist mit dem Stand der Vertragsabschlüsse außerordentlich zufrieden: „Das Mitarbeiterinnenteam der EMD hat gemeinsam mit den Notariaten, dem Interessensvertreter der Eigentümerinnen und Eigentümer und Herrn Dr. Burmeister zu diesem Erfolg beigetragen. Die EMD sieht sich jetzt gut gerüstet, gemeinsam mit der Projektgruppe Dietenbach die Rahmenplanung und Bebauungspläne zu begleiten und die Finanzierung des Projektes zu konkretisieren.“

Entgegen vieler Befürchtungen mussten dank der guten Zusammenarbeit zwischen Stadt und Sparkassengesellschaft bislang nur zwei Enteignungsverfahren eingeleitet werden.

Der neue Stadtteil ruht auf zwei Eckpfeilern: dem Rahmenplan und den konzeptionellen Vorgaben an die Vermarktung der Grundstücke. Die Öffentlichkeitsbeteiligung anlässlich der Erarbeitung eines Vermarktungskonzeptes hat im vergangenen Jahr bereits im Rahmen der Einwohnerversammlung begonnen. Weitere Veranstaltungen mit den zufällig ausgewählten 36 Freiburgerinnen und Freiburgern haben Ende Januar und Anfang Februar stattgefunden. Die weiteren geplanten Sitzungen mussten wegen der Corona-Pandemie abgesagt und verschoben werden. Derzeit wird für die weitere Kommunikation mit den **Dialogbürgerinnen und Dialogbürgern** ein digitales Konzept erarbeitet.

Als erstes Gebäude des neuen Stadtteils soll in Holzbauweise ein **Informationspavillon** entstehen. Dieser Pavillon soll als Diskussions- und Ausstellungsraum dienen und Einblick in nachhaltiges Bauen geben. Er soll nicht nur Anziehungspunkt für zukünftige Stadtteilbewohnerinnen und Bewohner sein, sondern auch für Architekturinteressierte, Planende und Touristinnen und Touristen. Der Info-Pavillon soll für nachhaltiges Bauen

sensibilisieren und Impulse setzen – und im „Kleinen“ repräsentieren, was Dietenbach im „Großen“ ausmacht.

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