

Pressemitteilung

13. September 2016

Wichtige Meilensteine zum neuen Stadtteil - Planungen zu Dietenbach konkretisiert

Planungsstudie belegt: Dietenbach kann angespannten Wohnungsmarkt mit 5.300 bis 5.500 Wohnungen für rund 12.500 Menschen deutlich entlasten

Deutlich größere finanzielle Herausforderungen als bei der Entwicklung von Rieselfeld und Vauban – Defizit der Entwicklungsmaßnahme beläuft sich derzeit auf insgesamt 56 Millionen Euro

Parallel laufen Infrastrukturmaßnahmen von 98 Millionen Euro, von denen die gesamte Stadt profitiert und die aus dem städtischen Haushalt zu finanzieren sind

Nächster wichtiger Schritt ist städtebaulicher Wettbewerb – Start für Anfang 2017 geplant - Siegerentwurf soll weitere Optimierungen bringen

Die Planungen für den neuen Stadtteil Dietenbach sind einen großen Schritt vorangekommen. Dies zeigt die heute veröffentlichte Studie, die die erste städtebauliche Testplanung konkretisiert und aus der sich ein erster Entwurf des Kosten- und Finanzierungsplans ergibt. Nach Rieselfeld und Vauban wird Dietenbach die dritte große Stadterweiterung Freiburgs innerhalb einer Generation sein.

In einer Pressekonferenz stellen heute Oberbürgermeister Dieter Salomon, Erster Bürgermeister Otto Neideck, Baubürgermeister Martin Haag und die Leiterin der Projektgruppe Dietenbach, Annette Schubert, die Ergebnisse der Studie vor.

„Für uns als Stadt ist es einer der vordringlichsten Aufgaben der nächsten Jahre Flächen bereitzustellen, auf denen schnell und zu bezahlbaren Preisen gebaut werden kann. Mit dem neuen Stadtteil werden wir diesen dringend benötigten Wohnraum für rund 12.500 Menschen schaffen - ein sehr gutes Resultat angesichts der großen Herausforderungen! Die Einstufung als Überschwemmungsgebiet, komplizierte Eigentumsverhältnisse und die Beschaffung landwirtschaftlicher Ersatzflächen sind hohe und kostenintensive Hürden. Ich bin aber sicher, dass wir diese ambitionierten Aufgaben in den kommenden Jahren bewältigen können“, erläutert Oberbürgermeister Dieter Salomon.

Und Erster Bürgermeister Otto Neideck ergänzt: „Diese besonderen Gegebenheiten im Dietenbach-Gebiet machen sich auch finanziell bemerkbar und erfordern schon zu Beginn umfangreiche Investitionen und Vorfinanzierungen von der Stadt Freiburg. Unsere Aufgabe ist es nun, die Maßnahme bis zum Jahr 2040 im städtischen Haushalt zu berücksichtigen und die Finanzierung sicherzustellen.“

Baubürgermeister Martin Haag merkt hierzu an: „Wir legen heute zwei wichtige Dokumente zum neuen Stadtteil vor, die zusammen einen bedeutenden Meilenstein darstellen. Die Planungsstudie zeigt, dass die schwierigen planerischen und technischen Herausforderungen bewältigt werden können. Und mit dem Kosten- und Finanzierungsplan legen wir erstmals eine komplette Übersicht aller notwendigen Ausgaben sowie der erzielbaren Einnahmen vor. Der Stadtteil nimmt dadurch planerisch wie finanziell langsam Gestalt an und es zeigt sich, dass wir auf dem richtigen Weg sind.“

Die Leiterin der Projektgruppe Dietenbach, Annette Schubert, fügt hinzu: „Mit der Planungsstudie wurden Leitbilder, Planungsprinzipien und Randbedingungen erarbeitet, die dem Wettbewerb, der Bauleitplanung und den anstehenden Genehmigungsverfahren als Grundlage dienen. Die Planungen konnten wir so weit optimieren, dass die vom Gemeinderat geforderte Anzahl von 5.000 Wohneinheiten um rund 300 bis 500 übertroffen werden kann.“

Der neue Stadtteil wird über eine zukunftsweisende Infrastruktur verfügen, die die Bedürfnisse aller Generationen berücksichtigt und sich zu großen Teilen an den Ideen des Bürgerbeteiligungsverfahrens orientiert: Barrierefreier öffentlicher Raum, kurze Wege durch Nahversorgung, attraktive Grün- und Freiflächen, Sportanlagen, integriertes Mobilitätskonzept inklusive Straßenbahnschluss, Energiekonzept mit dem Ziel eines klimaneutralen Stadtteils, Schulcampus, 19 Kitas, Familienzentrum und Stadtteiltreff. Das sind Investitionen, die den Freiburgerinnen und Freiburgern zugutekommen.

Mit Abstand größter Einzelposten der 614 Millionen Euro Gesamtkosten sind die Aufwendungen für die soziale Infrastruktur des neuen Stadtteils. Alleine hier sind 218 Millionen Euro veranschlagt. Die Kosten für die technische Erschließung von zusammen 141 Millionen Euro sowie 51 Millionen Euro nur für die Baufeldfreimachung spiegeln die komplexen Gegebenheiten Dietenbachs finanziell wider. Den Ausgaben stehen Einnahmen von aktuell 558 Millionen Euro gegenüber.

Diese Zahlen verdeutlichen, dass die Entwicklung Dietenbachs von herausragender finanzieller Bedeutung ist. Die Finanzierung erfolgt aus dem Treuhandkonto und parallel aus dem Haushalt für Investitionen, die der gesamten Stadt nutzen.

Innerhalb der Entwicklungsmaßnahme waren bislang mehrere Optimierungen notwendig, um das Defizit des Stadtteils, der über ein Treuhandkonto finanziert werden soll, auf derzeit 56 Millionen Euro zu reduzieren. Im weiteren Planungsverlauf soll durch technische und wirtschaftliche Optimierungen dieses Defizit auf Null reduziert werden.

Der städtische Haushalt wird im Zeitraum von 27 Jahren weitere 98 Millionen Euro investieren, um auch Investitionen zu finanzieren, von denen die gesamte Stadt profitiert.

Um das enge Finanzkorsett trotz der ambitionierten Planungsziele zu halten, erarbeitete die Verwaltung rahmengebende Grundlagen in den Feldern Siedlung, Soziales, Freiraum, Verkehr und Energie. Diese werden in die Auslobung des Wettbewerbs als feste Vorgaben, Korridore oder Empfehlungen integriert.

Auch mit Blick auf den notwendigen Grunderwerb im Baugebiet ist die Stadt auf einem guten Weg. Trotz der komplexen Eigentümerstrukturen ist es oberstes Ziel, Enteignungen weitestgehend zu vermeiden. Deswegen untersucht die Verwaltung verschiedene Kooperationsmodelle, um zu einer für alle Beteiligten einvernehmlichen Lösung zu kommen. Dies gilt auch für die Suche nach landwirtschaftlichen Ersatzflächen.

Die Studie zeigt zudem, dass ein klimaneutraler Stadtteil theoretisch möglich ist. Allerdings muss dieses Ziel mit anderen Entwicklungsgrundsätzen in Einklang gebracht werden. Es wird zum Beispiel auch geprüft, ob regenerative Energieerzeugung auch in die Bilanz mit einbezogen werden kann, wenn diese nicht unmittelbar auf dem Gebiet des Bebauungsplans erfolgt.

Das Energiekonzept wird ebenso wie die Planungsfelder Klima, Mobilität und Lärm bis zur Auslobung durch die Projektgruppe Dietenbach in Abstimmung mit weiteren Ämtern vertiefend untersucht. Die Eckpunkte des Auslobungstextes werden mit dem Runden Tisch, dem Fachbeirat und der gemeinderätlichen

Arbeitsgruppe Dietenbach (GRAG) diskutiert. Ziel ist, dass der städtebauliche Wettbewerb noch in diesem Jahr durch den Gemeinderat beschlossen wird und Anfang 2017 startet.

Für den städtebaulichen Wettbewerb hat die Verwaltung verschiedene Varianten geprüft. Anstelle eines ursprünglich angedachten anonymen zweiphasigen Verfahrens wird eine Kombination aus einem abgeschlossenen anonymen einphasigen Wettbewerb und anschließenden Verhandlungen angestrebt. Dieses Verfahren ermöglicht der Stadt eine enge Rückkopplung an die Wünsche der Bürgerinnen und Bürger. Entgegen des ursprünglich angedachten Prozesses beschränkt sich Bürgerbeteiligung somit nicht nur auf die Ausarbeitung des Auslobungstextes.

Dabei werden nach einem Auswahlverfahren (1. Stufe) zunächst 30 Büros anonym ihre Pläne einreichen, von denen voraussichtlich fünf ausgewählt werden (2. Stufe). Anschließend wird die Anonymität aufgehoben, um die Entwürfe im Rahmen eines Bürgerforums zu diskutieren. Im folgenden Verhandlungsverfahren (3. Stufe) überarbeiten die ausgewählten Büros ihre Beiträge anhand der Ideen aus dem Bürgerforum und den Dialogrunden mit Experten und Preisrichtern. Abschließend wird mit einer Punktebewertung der Siegerentwurf gekürt.

Durch die Aufhebung der Anonymität nach der 2. Stufe des Verfahrens ist es der Stadtverwaltung möglich, die Entwürfe der Büros vorzustellen und diese mit den Bürgerinnen und Bürgern zu diskutieren. Durch diesen engen Austausch mit der Bürgerschaft sowie zwischen Jury und Siegerbüros wird ein hohes Niveau der Entwürfe sichergestellt. Diese planerischen Ansprüche führen zu besonderen Herausforderungen an den Wettbewerb: Dieser soll die höchstmögliche städtebauliche Qualität und eine rechtssichere Planung gewährleisten. Darüber hinaus soll der Wettbewerbsentwurf auch in wirtschaftlicher Hinsicht optimiert werden, mit dem Ziel der schwarzen Null für die Entwicklungsmaßnahme.

„Mit Dietenbach wird die Stadt Freiburg einen neuen Stadtteil mit einer zukunftsweisenden Infrastruktur schaffen, der generationengerecht, inklusiv und nachhaltig ist“, resümiert OB Salomon.