

Pressereferat

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

---

Stefanie Werntgen, Tel. 0761/201-4034  
Mail: [stefanie.werntgen@stadt.freiburg.de](mailto:stefanie.werntgen@stadt.freiburg.de)

## Pressemitteilung

20. Januar 2023

### Neuer Stadtteil Dietenbach:

**Stadtverwaltung legt Fortschreibung der Gesamt-Kosten- und Finanzierungsübersicht vor**

**Deutliche Erhöhung der geschätzten Kosten für Bau und Erschließung – aber auch deutlich höhere Erträge**

**Trotz Kostensteigerung gleichen sich kalkulierte Ausgaben und Einnahmen über die Laufzeit von 20 Jahren nahezu aus**

**Es bleibt bei einem Zuschuss von 100 Millionen aus dem städtischen Haushalt**

Die Stadtverwaltung hat dem Gemeinderat turnusgemäß eine fortgeschriebene Kosten- und Finanzierungsübersicht (Kofi) sowie den Doppelhaushalt der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für die Jahre 2023/2024 vorgelegt. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ermöglicht eine Gesamtschau der städtischen Entwicklungsmaßnahme über die gesamte Projektlaufzeit und wurde nun den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Aufgrund der aktuellen Ereignisse des vergangenen Jahres (Auswirkungen der Coronakrise, Ukraine-Krieg und EMD-Erwerb) ergeben sich in der Kosten- und Finanzierungsübersicht deutliche Veränderungen. Die vergangenen zwei Jahre, seit Beschluss der

Sonderrechnung im Juni 2020, waren von hohen Baukostensteigerungen, unterbrochenen Lieferketten und zuletzt auch noch steigenden Finanzierungskosten am Kapitalmarkt geprägt. All dies hat selbstverständlich auch Auswirkungen auf den neuen Stadtteil Dietenbach.

Infolge dieser Effekte steigen die kalkulierten Gesamtkosten auf insgesamt 1.248 Mio. Euro. Hierin sind Zinsen für die Zwischenfinanzierung von 123 Mio. Euro enthalten. Die Steigerung der Kosten hat verschiedene Ursachen: Der geplante Erwerb der EMD (Entwicklungsmaßnahme Dietenbach GmbH & Co. KG) kostet zusammen mit den optionierten Grundstücken zusätzlich ca. 63 Mio. Euro, zusammen mit den damit verbundenen Personal- und Finanzierungskosten ergeben sich hieraus neue Mehrausgaben von ca. 106 Mio. Euro. Diese sind jetzt neu in der Kofi der Stadt zu veranschlagen, stellen aber faktisch keine Mehrkosten dar. Diese Aufwendungen ergeben sich durch die EMD-Übernahme, waren bislang dort veranschlagt und mussten bislang auch bereits über die Grundstückserlöse der EMD finanziert werden.

Die verbleibenden 282 Mio. Euro sind echte Kostensteigerungen mit einem erhöhten Zwischenfinanzierungsanteil. Sie ergeben sich durch die starke Steigerung der Baupreise im Bereich des Straßen- und Hochbaus (ca. 44 %), dazu gehören Asphalt, Beton und Stahl als energieintensive Baumaterialien, sowie durch qualitative Faktoren, zum Beispiel der Veranstaltungssaal in der Gemeinschaftsschule, der Bau öffentlicher Gebäude in Holzbauweise, die Gestaltung der Wohnstraßen und Plätze nach dem Prinzip der Schwammstadt, die umfangreichen Maßnahmen zur Aufwertung des Dreisamvorlands für die Nacherholung und durch weitere erforderliche Arten- und Naturschutzmaßnahmen, dazu gehört u.a. auch der Kauf des Frohnholzes.

Zudem hat das Projekt in den letzten zwei Jahren große Fortschritte gemacht, so dass jetzt in vielen Bereichen neue bzw. detailliertere Erkenntnisse vorliegen. Hier ist vor allem die Erschließungsplanung des ersten Bauabschnittes zu erwähnen. Dadurch ergibt sich aber auch eine höhere Kostensicherheit.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht beruht auf der Ausgabenseite auf konservativen Ansätzen mit der Annahme einer durchschnittlichen Kostensteigerung von jährlich 5 %, ausgehend von dem erhöhten Baukosten-Niveau aus 2022 und durchschnittlichen Finanzierungszinsen von 2,5 % jährlich.

Die zu erwartende Kostensteigerung wird jedoch nahezu ausgeglichen. Bei den Einnahmen wirkt sich die Verabschiedung des Rahmenplans mit seiner höheren baulichen Dichte sowie die starke Steigerung der Bodenrichtwerte im Stadtgebiet aus. Bei den zu erwartenden weiteren Bodenpreissteigerungen wurde

ebenfalls sehr konservativ von 2,5 % pro Jahr ausgegangen, was deutlich unter den Werten der letzten Jahre liegt. Im Ergebnis stehen den geschätzten Ausgaben von 1.248 Mio. Euro somit voraussichtliche Einnahmen von 1.139 Mio. Euro sowie ein gleichbleibender (nicht inflationierter) Zuschuss aus dem Gesamthaushalt von insgesamt 100 Mio. Euro gegenüber.

Die Entwicklungsmaßnahme ist damit ausgeglichen und es verbleibt ein rechnerisches Defizit von knapp 9 Mio. Euro, das im Lauf der weiteren Projektabwicklung durch Prozessoptimierung oder Kosteneinsparung aufzufangen ist.

Trotz der aktuellen sowie der zukünftig zu erwartenden Steigerung der Bodenwerte wird der neue Stadtteil Dietenbach immer noch vergleichsweise günstige Bodenwerte anbieten, so dass das Ziel der Entwicklungsmaßnahme, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, nach wie vor umgesetzt wird. Innerhalb der Maßnahme werden zudem Mittel zur Unterstützung besonderer Wohnprojekte eingestellt, deren Verwendung im Laufe des Vermarktungskonzeptes weiter ausgearbeitet und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden soll.