

Bürgermeisteramt

Dezernat V

Adresse: Fehrenbachallee 12
Gebäude A
D-79106 Freiburg i. Br.

Telefon: +49 761 201-4090

Internet: www.freiburg.de
E-Mail*: dez-V@stadt.freiburg.de

Stadt Freiburg im Breisgau - Bürgermeisteramt Dezernat V
Postfach, D-79095 Freiburg

Die Grünen
SPD/Kulturliste
Eine Stadt für alle
JUPI

- per E-Mail als pdf -

Ihr Zeichen/Schreiben vom
08.06.2021

Unser Aktenzeichen

Ihnen schreibt

Freiburg, den
08.07.2021

Anfrage nach § 24 GemO zu Sachthemen außerhalb von Sitzungen, hier: Vermarktung Neuer Stadtteil Dietenbach

Sehr geehrte Frau Söhne,
sehr geehrte Frau Viethen,
sehr geehrte Frau Wiemer-Cialowicz,
sehr geehrter Herr Sumbert,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrer interfraktionellen Anfrage vom 08.06.2021 erkundigen Sie sich über die Interessensabfrage der Entwicklungsmaßnahme Dietenbach GmbH & Co. KG (EMD) zur Vermarktung ihrer Grundstücke im zukünftigen neuen Stadtteil Dietenbach. Die EMD hat auf die interfraktionelle Anfrage durch Schreiben vom 17.06.2021 bereits geantwortet.

Aus unserer Sicht ist vorab auf Folgendes hinzuweisen: Aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 24.07.2018 haben die Stadt und die EMD eine Rahmenvereinbarung (Anlage 2 zur Drucksache G-18/115) abgeschlossen, in deren § 1 Abs. 2 es heißt:

„Ziel der Vertragsparteien ist es, die sich aus dem städtebaulichen Wettbewerb ergebenden Bauflächen und Freiflächen möglichst zügig zu überplanen und zu erschließen, damit über eine sozialverträgliche Wohnbebauung der dringende Wohnbedarf in der Stadt Freiburg gedeckt und die steigenden Miet- und Eigentumspreise gedämpft werden. Die Sparkassengesellschaft unterstützt das Ziel der Stadt, das Gebiet zügig zu entwickeln, um Wohnraum für 14.000 Menschen mit einem möglichst hohen Anteil von preisgünstigen Miet- und Eigentumswohnungen sowie Bauland für Eigennutzung zu schaffen, um damit insbesondere Bevölkerungsgruppen mit niedrigen Einkommen sowie Schwellenhaushalte und die Mittelschicht zu versorgen. Dabei sollen inklusive Wohnformen gefördert,

motorisierter Individualverkehr vermieden, wichtige Naturräume geschont und die städtischen Klimaschutzziele unterstützt werden. Enteignungen sollen durch konsequente Anwendung des Kooperationsmodells soweit wie möglich vermieden werden.“

Insbesondere Letzteres ist durch die EMD in herausragender Weise realisiert worden, denn es ist ihr gelungen, notarielle Vereinbarungen bezüglich aller offenen privaten Eigentumsflächen abzuschließen. Dadurch ist es möglich, dass die Stadt auf diesen Flächen bereits Maßnahmen wie den Gewässerausbau oder die Einrichtung des Erdaushublagers durchführen kann.

In § 9 der Rahmenvereinbarung ist ferner geregelt,

„Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, die Konzepte für die Vermarktung ihrer Grundstücke gegenseitig abzustimmen. Die Vertragsbeteiligten sind sich darüber einig, dass die Grundstücke nach ihrer Neuordnung und Erschließung unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung und unter Beachtung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme vermarktet werden. Die Vertragsbeteiligten sind sich ferner darüber einig, dass die konzeptionelle Vergabe von Grundstücken in hohem Maße geeignet ist, eine bauliche und soziale Vielfalt im neuen Stadtteil aufzubauen und langfristig sicherzustellen. In der Vermarktung wird weiterhin durch die Vertragsparteien sichergestellt, dass gemischte, inklusive Wohnquartiere für weite Kreise der Bevölkerung mit dem Schwerpunkt auf bezahlbarem Wohnraum entstehen. Dies bedeutet insbesondere ausreichende Angebote für den geförderten Wohnraum sowie preisgünstigen Wohnraum für die sog. Mittelschicht und Schwellenhaushalte. Die Abstimmung hierüber soll fortlaufend erfolgen.“

Zudem ist vereinbart, auf die wirtschaftliche Tragfähigkeit der jeweiligen Konzepte zu achten. Die Sparkassengesellschaft darf in angemessenem Umfang bereits frühzeitig Vorverträge, Optionsverträge o. ä. unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für die späteren Baugrundstücke abschließen. Eine entwicklungsrechtliche Genehmigungspflicht bleibt hiervon unberührt.

In Weiterentwicklung der Rahmenvereinbarung werden Stadtverwaltung und EMD eine sogenannte Abwendungsvereinbarung verhandeln, in der die Voraussetzungen für die Annahme der Optionen, die Hunderte von Eigentümer_innen der EMD angeboten haben, festgeschrieben werden. Diese muss Regelungen enthalten, wie in der weiteren Vermarktung die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Dietenbach, die der Gemeinderat bis zu diesem Zeitpunkt beschlossen hat, auch in der Vermarktung der EMD umgesetzt werden, und darüber hinaus die Ausgleichsbeträge, welche die Alteigentümer_innen an die Stadt zur Finanzierung der Stadtteils-Infrastruktur zu bezahlen haben, vorzeitig ablösen. Diese Abwendungsvereinbarung muss rechtzeitig vor Auslaufen der Bindungsfrist der angebotenen Grundstücksoptionen notariell rechtsverbindlich abgeschlossen werden. Zudem ist es erforderlich, dass die Bauleitplanung einen fortgeschrittenen Stand (mindestens: sogenannte Planreife, also Abschluss der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung) hat. Die Stadtverwaltung und EMD haben das Ziel, die Abwendungsvereinbarungen noch im Jahr 2022 den beiderseitigen Gremien vorzulegen, um der EMD die Möglichkeit zu geben, die in den Optionsverträgen mit den Eigentümer_innen vereinbarte Annahmefrist zum 31.12.2022 einhalten zu können.

Dies vorausgeschickt, beantworten wir die aufgeworfenen Fragen wie folgt:

1. *Welche Bedeutung hat die Registrierung bei der EMD für eine spätere Vermarktung der Grundstücke? Wie bewertet die Stadt Freiburg die in der BZ erfolgte Darstellung, dass eine Registrierung Voraussetzung dafür sei, zum Zuge zu kommen? Ist gegebenenfalls eine Richtigstellung seitens der Stadt hierzu geplant?*

Die EMD hat in ihrem Schreiben vom 17.06.2021 dargelegt, dass es sich lediglich um eine Interessentendatenbank handelt. Eine weitere Richtigstellung plant die Stadtverwaltung nicht. Darüber hinaus beziehen sich die Aussagen der EMD nur auf diejenigen Grundstücke, die ihr im Rahmen der Grundstücksneuordnung übertragen werden. Nach heutigem Stand sind dies ca. 57 % der Nettobauflächen. Aus Sicht der Stadt Freiburg wäre es wünschenswert, sich in den Gesprächen über die sogen. Abwendungsvereinbarung auf eine gemeinsame digitale Vermarktungsplattform für alle Grundstücke im Baugebiet zu verständigen. Dies ist Gegenstand der laufenden Verhandlungen.

2. *Wann wird der Gemeinderat über die Vermarktungskonzepte der einzelnen Bauabschnitte beraten und beschließen?*

Derzeit untersucht die Verwaltung die schwierigen und weitreichenden Fragestellungen des interfraktionellen Antrags vom 08.05.2021 bezüglich der Erbbaurechte für Dietenbach. Die vom Gemeinderat beschlossene Beteiligung zufällig ausgewählter Bürgerinnen und Bürger im Vorfeld des Vermarktungskonzepts („Wer baut was für wen?“) hat sich coronabedingt verzögert und soll im Juli 2021 abgeschlossen werden. Momentan laufen mit der EMD konstruktive Verhandlungen zur Grundstücksneuordnung auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans. Die Entscheidung über die Zuteilung der Baugrundstücke ist eine wichtige Voraussetzung für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen und das Vermarktungskonzept insgesamt. Dabei spielen neben der quantitativen Zuteilung auch qualitative Aspekte eine Rolle (Lagegunst, städtebauliche Schlüsselgrundstücke, Sonderprojekte, Bauabschnitte etc.). Im Herbst soll ein Workshop mit der regionalen Bau- und Wohnungswirtschaft stattfinden, um vermarktungsrelevante Aspekte (u.a. Stellplatzkonzept, Parzellierung und Bautypologien etc.) abzustimmen. Ferner werden momentan ein Mobilitätsmanagement, ein Betreiber- und Finanzierungskonzept zu den Quartiersgaragen, ein Gestaltungshandbuch und Kriterien zum nachhaltigen Bauen erarbeitet, die gemeinsam mit den Festsetzungen des Bebauungsplans und dem Energiekonzept für Bauherr_innen und Architekt_innen wichtige Randbedingungen bei der Grundstücksvergabe darstellen.

Die GRAG Dietenbach wird laufend in die Überlegungen eingebunden. Ziel der Stadtverwaltung ist es, das Vermarktungskonzept für die städtischen Grundstücke in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit dem 1. Teil-Bebauungsplan vorzulegen, weil sich nur aus der Kombination beider Elemente (Bebauungsplan und Vermarktungskonzept) erschließt, auf welche Art und Weise die Zielsetzungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme realisiert werden sollen. Die Beschlussfassung über den 1. Teil-Bebauungsplan soll in der 1. Jahreshälfte 2023 erfolgen, damit Mitte 2023 die Erschließungsarbeiten beginnen können. Eine Bebauung der Grundstücke kann erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass die Grundstücke bei Bezug der Gebäude erschlossen sind.

3. War der Fragenkatalog der Registrierung mit der Stadt abgesprochen und hat man hierbei auch auf eine Vereinbarkeit mit dem Rahmenplan Dietenbach und dem Mobilitätskonzept geachtet?

Hierzu hat die EMD bereits mit Schreiben vom 17.06.2021 geantwortet. Der von der EMD erstellte Fragenkatalog der Registrierung war vor der Veröffentlichung Vertretern aus der Stadtverwaltung präsentiert worden, eine inhaltliche Abstimmung des Fragenkatalogs ist aber nicht erfolgt. Die EMD hat zudem gebeten, Bilder und Pläne, die die Stadtverwaltung erstellt hat, nutzen zu dürfen. Dies ist ihr unter der Voraussetzung, dass ein klarer Hinweis auf die Urheberschaft aufgenommen und der Stadt Freiburg für die Überlassung der Unterlagen gedankt wird, gestattet worden.

Letztlich können aus den Antworten zu dem Fragenkatalog keine Rückschlüsse für den Rahmenplan und das Mobilitätskonzept gezogen werden, da die Fragen hierfür zu unspezifisch waren und die Zielgruppe der Abfrage nicht die tatsächliche Bedarfslage abdeckt (s. hierzu Punkt 5). Zudem müssen die geäußerten Wünsche in den planerischen Kontext übersetzt, mit anderen öffentlichen und privaten Belangen sowie den bestehenden Zielsetzungen abgewogen werden, z.B. der Wunsch nach Kauf eines eigenen PKW-Stellplatzes mit dem Ziel eines verkehrsberuhigten Wohnumfelds und einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Auch sind Antworten auf die Frage nach dem Interesse an einem PKW-Stellplatz zur Miete oder zum Kauf ohne nähere Hintergrundinformationen zu den Modalitäten (z.B. Preis, Betreiberkonzept der Quartiersgaragen, alternative Mobilitätsangebote etc.) nur bedingt aussagekräftig.

4. Liegen der Stadt die Ergebnisse der Interessentendatenbank vor?

Hierzu hat die EMD bereits mit Schreiben vom 17.06.2021 geantwortet. Weitergehende Informationen liegen derzeit nicht vor, weder die Stadtverwaltung noch die EMD hatten vor der Berichterstattung in der Badischen Zeitung Anlass, bereits näher auf die Interessentenabfrage einzugehen, weil damit verbundene Themenstellungen erst in den Sommermonaten erörtert werden sollten. Für die Stadtverwaltung stand von Anfang fest, dass die (für die EMD sicher sehr relevanten) Informationen und Daten nicht repräsentativ sind. Daher können aus ihnen keine Schlüsse gezogen werden, die grundsätzlichen politischen Zielsetzungen des neuen Stadtteils Dietenbach zu ändern. Sie belegen aber ganz eindeutig die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Freiburg und sind insofern auch ein wichtiger Hinweis für die anstehende Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

5. Wie bewertet die Stadt Freiburg die Ergebnisse der Interessentendatenbank im Hinblick auf den geplanten Wohnungsmix in Dietenbach? Sieht die Stadt einen Widerspruch zu den Zielsetzungen des Fahrplans?

Die Stadtverwaltung kann diese Frage mangels Kenntnis der Ergebnisse nur bedingt beantworten und bezieht sich im Folgenden auf die in der Badischen Zeitung am 25.05.2021 veröffentlichten Ergebnisse. Demnach möchten knapp drei Viertel der Befragten ein Eigenheim erwerben, rd. 60 % sind am Haustyp „Townhouse“ interessiert.

Aus Sicht der Stadtverwaltung bildet die Abfrage der EMD aber nur einen Teilaspekt der Bedarfslage ab. Nach der empirica-Prognose von 2015 soll die Mehrzahl der neuen Wohneinheiten in Form von Geschosswohnungen realisiert werden, „denn der klassische Geschosswohnungsbau wird seine Bedeutung behalten.“ Empirica geht zunächst von einem Verhältnis von 80 % Geschosswohnungen zu 20 % Einfamilienhaus-ähnlichen Wohnungen aus. Hierbei würde aus Sicht der Stadtverwaltung die Abwanderung von (jungen) Familien in das Umland fortbestehen. Um diese einzudämmen, soll für Dietenbach eine Verteilung von 75 % Geschosswohnungen zu 25 % familien-gerechten, mehrgeschossigen und verdichteten Wohnformen (der Haustypen Townhouse und kleine Geschosswohnungsbauten) vorgesehen werden.

Ein Schwerpunkt der Entwicklungsmaßnahme Dietenbach soll in der Schaffung von preiswertem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen liegen, da gerade in diesem Bereich auf Grund der gravierenden Preissteigerungen der vergangenen Jahre große Versorgungslücken bestehen. Auch die aktuelle Bürgerumfrage 2021 bestätigt den hohen Bedarf nach bezahlbaren Mietwohnungen. Zwei Drittel der insgesamt 2.600 befragten Personen gaben an, in einer Mietwohnung zu wohnen. 43 % der befragten Personen ist aktuell oder war innerhalb der letzten fünf Jahre auf der Suche nach einer neuen Wohnung innerhalb von Freiburg. Etwa ein Sechstel der befragten Personen gab an, Eigentum zu suchen, über 60 % suchten eine Mietwohnung, 22 % beides, nur 2 % machten keine Angaben. Gegenwärtig wird die Wohnungsmarktanalyse und Wohnungsbedarfsprognose durch das Institut GEWOS fortgeschrieben. Nach derzeitigem Stand ist nicht davon auszugehen, dass der hohe Bedarf an (bezahlbaren) Mietwohnungen abflacht.

Gleichwohl betrachtet die Stadtverwaltung eine Eigentumsbildung und die kleineren Haustypen als bedeutend für die Stabilität und Vielfalt des Quartiers.

Fazit: In der Stadt Freiburg besteht durch steigende Mietpreise einerseits und auslaufende Belegungsbindungen andererseits ein wachsender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, der aus Sicht der Verwaltung über die vom Gemeinderat beschlossene Quote von 50 % geförderten Mietwohnungen geschlossen werden muss. Die im Rahmenplan dargestellten Typologien von Townhäusern, kleineren und größeren Geschosswohnungsbauten bilden nach Auffassung der Verwaltung den Bedarf sehr gut ab und sind geeignet, die übergeordneten Zielsetzungen wie Klimaneutralität, geringe Pkw-Nutzung, Barrierefreiheit, lebendige soziale Mischung im Quartier, sehr gut zu erfüllen, was allerdings noch weitergehender Impulse im Rahmen der konzeptionellen Vermarktung bedarf.

Mit freundlichen Grüßen

2.

Nachricht hiervon - **per E-Mail als PDF** -

den Geschäftsstellen der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen,
Fraktionsgemeinschaften und Gruppierung und Einzelstadtrat

jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Anlage

gez.:

Prof. Dr. Martin Haag
Bürgermeister