

Pressemitteilung

2. Juli 2014

Entwicklung eines neuen Stadtteils für Freiburg: Vorbereitende Untersuchungen laufen

2015 Entscheidung über den Ausschluss eines der beiden Planungsgebiete bzw. vertiefte Prüfung des anderen Planungsgebiets

Anfang 2016 Entscheidung über die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Gespräche mit den Eigentümern nach der Sommerpause Probebohrungen im Juli und August

Bezahlbare Wohnungen in Freiburg zu finden, ist ein sehr schwieriges Vorhaben. Das Angebot ist extrem knapp, die Preise für Mieten oder Kauf sehr hoch. Um dieser seit einigen Jahren anhaltenden Entwicklung entgegen zu treten und die Stadt auch für mittlere und kleinere Einkommen bezahlbar zu halten, plant die Stadt Freiburg einen neuen Stadtteil für rund 5.000 Wohneinheiten. Im Dezember 2012 hatte der Gemeinderat den Startschuss für die Prüfung zweier möglicher Gebiete gegeben, dafür laufen seit Anfang dieses Jahres die vorbereitenden Untersuchungen. In einer Pressekonferenz berichteten heute Oberbürgermeister Dieter Salomon, Baubürgermeister Prof. Martin Haag und die Leiterin der Projektgruppe Dietenbach, Annette Schubert, über den Stand der Vorbereitungen.

Bevor die Stadt Freiburg den dringend benötigten neuen Stadtteil planen kann, sind vom Gesetz her einige Schritte vorgeschrieben. Hohe Anforderungen werden gestellt, wenn es sich um Flächen privater Eigentümer handelt, wie in diesem Fall. Um solche besonderen städtebaulichen Probleme zu lösen, gibt es das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Wenn sie eingeleitet werden soll, sind sogenannte vorbereitende Untersuchungen erforderlich. Für zwei Flächen, Dietenbach und

St. Georgen-West, hat die Stadt Freiburg jetzt vorbereitende Untersuchungen begonnen. Die beiden Flächen sollen verglichen und gegeneinander abgewogen werden. Mit den aufwändigen Untersuchungen hat die städtische Projektgruppe Dietenbach die Firma „HA Stadtentwicklungsgesellschaft“ aus Wiesbaden beauftragt, die bereits zahlreiche vorbereitende Untersuchungen sowie mehrere städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, zuletzt in Frankfurt-Riedberg, umgesetzt hat. Das Ergebnis der Untersuchungen wird voraussichtlich Ende 2014 vorliegen. Darin werden dann Aussagen zur Eignung der Flächen und zur Finanzierbarkeit der Entwicklungsmaßnahme gemacht sowie private und öffentliche Belange gegeneinander abgewogen. Auch erste Festlegungen für die städtebauliche Entwicklung werden getroffen. Für die Entscheidung des Gemeinderats, welche Fläche tatsächlich Freiburgs neues Stadtviertel werden soll, wird auch die zügige Umsetzung wesentlich sein. Diese Weichenstellung ist für 2015 vorgesehen.

Im Einzelnen fallen eine Fülle an verschiedenen Aufgaben an, die jetzt angepackt werden müssen oder schon erarbeitet werden. Die Projektgruppe Dietenbach, die im Amt für Projektentwicklung und Stadtentwicklung angesiedelt ist, arbeitet seit Januar 2014 mit verschiedenen Fachleuten sowie quer über die Stadtverwaltung hinweg, aber auch mit der Bürgerschaft und externen Fachgutachtern intensiv daran. Ziel ist es, dem Gemeinderat so bald wie möglich ein Ergebnis vorlegen zu können. Nach dem jetzigen Zeitplan soll er Anfang 2016 einen Beschluss darüber fassen, ob das ab 2015 näher untersuchte Gebiet im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme realisiert werden soll.

Bei der Eignungsprüfung der beiden Gebiete kann schon jetzt festgestellt werden, dass die Eigentumssituation in beiden Gebieten gleichermaßen komplex ist und dass es für jedes Gebiet ein Haupthindernis gibt. Bei Dietenbach ist es der Hochwasserschutz, weil dieses Gebiet momentan als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ist. Damit besteht hier derzeit ein Bauverbot. Die Verwaltung prüft mit Hilfe eines externen Gutachters, ob Voraussetzungen zur Aufhebung des Bauverbots geschaffen werden können. Der Bebauung von St. Georgen-West steht unter anderem die Regionalplanung entgegen. Sie sieht auf diesem Gebiet eine Grünzäsur sowie eine Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet vor. Sollte beides bleiben, könnten nur rund 2.500 Wohneinheiten gebaut werden und nicht 5.000, wie vom Gemeinderat vorgegeben. Hinzu kommt in St. Georgen-West, dass hier mehrere landwirtschaftliche Betriebe oder Gartenbaubetriebe und Gebäude liegen. Für beide Gebiete müssen außerdem viele weitere Kriterien wie Natur- und Umweltbelange, Verkehrserschließung, Kosten, Betroffenheit der Nutzer oder stadtstrukturelle Aspekte geprüft werden. Die Ergebnisse zu beiden Gebieten werden in einer Analyse über die

Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken gegenüber gestellt, um so die Auswahl abwägen zu können.

Gesetzlich vorgeschrieben ist auch die Aufstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht zum Nachweis der Finanzierbarkeit der Maßnahme. Dafür geben rund 23 Ämter, Betriebe, Versorgungs- und Versorgungsunternehmen eine grobe Kostenabschätzung ab. Diese wird im Laufe der Zeit verfeinert, um eine möglichst genaue Zahlengrundlage zu erhalten. Als Grundlage für die Kosten- und Finanzierungsübersicht werden gegenwärtig auch Testentwürfe entwickelt. Hierfür müssen die städtebaulichen Qualitäten für das neue Baugebiet diskutiert werden. Das sind zum Beispiel energetische Standards, Anteil geförderter Wohnungsbau, Platz für Gewerbe, Verkehrserschließung oder welche Einrichtungen für den allgemeinen Bedarf möglich wären.

Die Projektgruppe Dietenbach ist im Gespräch mit den Landwirten der Flächen, um deren Betroffenheit und Bedarfe zu erheben und mit externer Hilfe nach Ersatzflächen zu suchen. Die Träger öffentlicher Belange sind einbezogen. Es besteht ein regelmäßiger Austausch mit den Bürgervereinen St. Georgen und Rieselfeld. Aus dem Gemeinderat ist eine Arbeitsgruppe eingerichtet, die bereits einige Male getagt hat, und es findet eine regelmäßige Öffentlichkeitsarbeit statt.

Wichtig, damit eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme eingesetzt werden kann, ist auch die einzelne Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft der jetzigen Eigentümerinnen und Eigentümer. Bislang haben nur einige wenige der Stadtverwaltung ihre jeweiligen Flächen zu dem laut Wertgutachten festgesetzten Preis angeboten. In ab Mitte September geplanten Gesprächen wird die Verwaltung gemeinsam mit der für die vorbereitenden Untersuchungen beauftragten HA Stadtentwicklungsgesellschaft alle Eigentümerinnen und Eigentümer abfragen, welche Möglichkeiten der Mitwirkung aus ihrer Sicht möglich wären. Ziel der Eigentümerabfrage ist es, herauszufinden, ob weniger einschneidende Instrumente als eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme umsetzbar sind. Das wären zum Beispiel eine Umlegung, ein städtebaulicher Vertrag oder eine Abwendungsvereinbarungen. Wichtig ist der Verwaltung aber auch, mit den Eigentümerinnen und Eigentümern ins Gespräch zu kommen und diese über die Maßnahme zu informieren.

Ganz konkret werden im Juli und August Probebohrungen auf den Flächen durch Fachfirmen vorgenommen. Die Projektgruppe Dietenbach wird die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Pächterinnen und Pächter anschreiben. Ziel der Probebohrungen ist es, Informationen zur

Bodenbeschaffenheit zu bekommen und damit die beiden Gebiete vergleichen zu können.

„Freiburg ist attraktiv und das soll es auch bleiben – nicht nur für Menschen mit viel Geld“, erklärt OB Salomon. „Dafür brauchen wir bezahlbare Wohnungen.“ Er weist darauf hin, dass verschiedene Prozesse dazu führen, dass Freiburg wächst: „Wir haben einen attraktiven, seit Jahren anhaltend wachsenden Arbeitsmarkt, der Menschen von überall anzieht. Wir erleben geradezu einen Babyboom, aber auch die allgemeinen demografischen Veränderungen wie überall. Die führen zu anderen Wohnungstypen, mehr kleineren Wohnungen, aber gleichzeitig auch große Wohnungen anderen Zuschnitts. Aufgrund dieser Entwicklungen brauchen wir bis 2030 rund 6.000 bis 7.000 zusätzliche Wohnungen. Die sind nur mit Innenentwicklung nicht zu stemmen!“ Deshalb hat der Gemeinderat auch die entscheidenden Weichen gestellt und der Verwaltung den Auftrag erteilt, die Arbeiten für einen neuen Stadtteil aufzunehmen. Und diese müssen, so Salomon, gut und gründlich erledigt werden, da für eine Entscheidung gut abgewogen werden muss. „In jedem Fall werden Einzelinteressen, die absolut legitim sind, dem Interesse des Allgemeinwohls entgegenstehen. Das muss gut abgewogen werden und wird sicherlich nicht alle zufrieden zurück lassen“, erklärte er. „Aber Verwaltung und Gemeinderat stellen sich dieser Auseinandersetzung und hoffen, mit einer guten und transparenten Entscheidung möglichst viele Menschen mitnehmen zu können.“

Auch Baubürgermeister Prof. Haag setzt auf eine breite Zustimmung für einen neuen Stadtteil. „Wir brauchen eine spürbare Entlastung des Wohnungsmarktes, die so bald wie irgend möglich umsetzbar ist“, so Haag. Mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme habe das Baugesetzbuch den Kommunen ein gutes und geeignetes Instrument zur Hand gegeben. Mit ihr könne dieses Ziel so schnell wie möglich erreicht werden. „Außerdem kann damit die öffentliche Infrastruktur wie Straßen, Schulen, Nahverkehr oder Kindergärten in einer ausreichenden und guten Qualität finanziert werden, so dass ein echter neuer Stadtteil entsteht“, erklärte er. Mit der Einrichtung der Projektgruppe Dietenbach im Baudezernat habe die Verwaltung, so Haag, außerdem ein deutliches Zeichen gegeben, wie wichtig ihr das Vorhaben ist.

Die Ergebnisse der vielen umfangreichen Gutachten, die schon jetzt in Auftrag gegeben wurden, erwartet Projektleiterin Annette Schubert gegen Ende dieses Jahres. „Wenn sie vorliegen, sind wir schon mal einen großen Schritt weiter“, erklärt Schubert. „Danach können wir den Zeitplan verfeinern und die Ergebnisse für den Gemeinderat aufarbeiten.“ Die Gutachten, so Schubert, sollen eine größtmögliche Rechtssicherheit sowohl für die Stadt

Freiburg als auch für die jetzigen Eigentümer und auch die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner geben.

„Unser Ziel“, so Salomon abschließend, „ist es, einen neuen, qualitätsvollen Stadtteil zu erhalten, der Freiburgs Attraktivität entspricht und auch den Menschen mit kleinerem und mittlerem Einkommen ein Wohnen in Freiburg ermöglicht!“

Ihre Ansprechpartnerin im Presse- und Öffentlichkeitsreferat:
Edith Lamersdorf, Telefon 0761 / 201-1300
E-Mail: Edith.Lamersdorf@stadt.freiburg.de