

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)

## Pressemitteilung

22. Juni 2022

### Neuer Stadtteil Dietenbach:

**Stadtverwaltung und Sparkasse/EMD informieren über den aktuellen Stand zum neuen Stadtteil Dietenbach**

**Entwurf des ersten Teilbebauungsplans wird noch im Juli dem Gemeinderat vorgelegt**

**Optionsverträge mit Eigentümer\_innen bis 31.12.2023 verlängert**

**Gespräche zwischen Stadtverwaltung und Sparkasse zu einer Abwendungsvereinbarung oder einer möglichen Übernahme der EMD sollen bis spätestens Jahresende abgeschlossen sein**

Die Stadt Freiburg hat aufgrund des langjährigen anhaltenden Wohnraummangels im Juli 2018 die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach beschlossen, mit der ein neuer Stadtteil für etwa 16.000 Menschen erschlossen werden soll. Der neue Stadtteil zwischen dem Stadtteil Rieselfeld und dem Autobahnzubringer soll etwa 6.900 Wohnungen ermöglichen, davon die Hälfte öffentlich geförderte Mietwohnungen.

Im Bürgerentscheid vom 24. Februar 2019 haben sich über 60 % der Freiburgerinnen und Freiburger für den neuen Stadtteil entschieden. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat im Juli 2021 eine Normenkontrollklage dreier Eigentümer gegen die Entwicklungsmaßnahme abgewiesen.

In einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme koordiniert eine Gemeinde alle erforderlichen Arbeiten zur Entwicklung eines

neuen Ortsteils. Sie soll die Grundstücke erwerben oder mit Dritten (in diesem Fall: Sparkasse/EMD) die Entwicklungsziele umsetzen und die erschlossenen Baugrundstücke anschließend zum Verkehrswert (der vom unabhängigen Gutachterausschuss bestimmt wird) an weite Kreise der Bevölkerung veräußern. Dafür hat der Gemeinderat zuletzt am 22. Februar 2022 wichtige Eckpunkte beschlossen.

Im Dezember 2020 hat der Gemeinderat den Rahmenplan beschlossen, der auf dem Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs aufbaut und Grundlage für die Bauleitplanung ist. Den ersten Teilbebauungsplan, mit dem ca. 1.600 Wohnungen für 3.400 Menschen geschaffen werden, legt die Verwaltung im Juli 2022 dem Gemeinderat als Entwurf vor.

Darin sind jeweils mehr als 5 ha Bauland als allgemeine Wohngebiete bzw. urbane Gebiete vorgesehen, die durch Sondergebiete für Hochgaragen, großflächigen Einzelhandel und die Energiezentrale ergänzt werden. Neben allen Erschließungsachsen des Stadtteils wird auch Baurecht für den ersten Teil des Schul- und Sportcampus geschaffen, dessen Wettbewerb der Gemeinderat ebenfalls im Juli ausloben wird. Schließlich werden auch die für diesen Bebauungsplan erforderlichen umfangreichen ökologischen Kompensationsmaßnahmen für Artenschutz, naturschutz- und forstrechtlichen Eingriffsausgleich gesichert.

Mit Hochdruck arbeitet die Stadt daran, die Voraussetzungen für die zügige Umsetzung des Bebauungsplans zu schaffen: So wird das Dietenbach-Gelände, das bislang rechtlich ein Überschwemmungsgebiet ist, derzeit mittels eines ökologischen Umbaus des Dietenbach-Gewässerlaufes hochwasserfrei gestaltet. Den Planfeststellungsbeschluss für den Gewässerausbau hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg im Februar 2022 in einem durch einen Umweltverband initiierten Eilverfahren bestätigt. Zwischen dem Dietenbach und dem Autobahnzubringer hat die Stadt ein Erdaushubzwischenlager eingerichtet, in dem in der Region anfallende Materialien gesammelt werden, um die wegen des hohen Grundwasserstands vorgesehenen Geländeaufschüttungen möglichst ressourcenschonend realisieren zu können. Dies schont gleichzeitig Deponieraum in der Region. Zum Ausgleich ökologischer Beeinträchtigungen sind im angrenzenden Gebiet sowie in der Nachbargemeinde Bahlingen bereits viele Artenschutzmaßnahmen umgesetzt worden. Ein Energiekonzept sichert die Klimaneutralität des Stadtteils ab, die zentrale Nahwärmeversorgung ist derzeit europaweit ausgeschrieben.

Nach derzeitigem Stand soll im Jahr 2023 mit der Neuordnung der Grundstücke und im Spätjahr dann mit Arbeiten zur Straßen- und Kanalerschließung begonnen werden.

Auch der Grunderwerb im Entwicklungsbereich ist weit vorangeschritten: Die Stadt hat einzelne Grundstücke erworben, darunter größere Flächen vom Land Baden-Württemberg. Vor allem aber hat die Tochtergesellschaft der Sparkasse, die Entwicklungsmaßnahme Dietenbach GmbH & Co. KG (EMD) mit ihrem Geschäftsführer Ingmar Roth, nach intensiven und sehr erfolgreichen Verhandlungen mit mehreren hundert Beteiligten alle weiteren Grundstücke (mit Ausnahme des Südwestrundfunks und der katholischen Kirchengemeinde) zum Erwerb angeboten erhalten. Diese Verkaufsangebote („Optionsverträge“) sind bis 31.12.2022 befristet, können aber durch eine einseitige Erklärung der EMD um ein Jahr, längstens aber bis 31.12.2024 verlängert werden.

Die EMD kann die Verkaufsangebote aber nur einheitlich annehmen, also nicht isoliert für den ersten Bauabschnitt, sondern für das Gesamtgebiet. Das trägt dem Gedanken einer Schicksalsgemeinschaft aller Eigentümerinnen Rechnung.

Die Optionsverträge beruhen auf folgender Überlegung: Die Stadt Freiburg darf für die Grundstücke im Bereich einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nur den entwicklungsunbeeinflussten Wert zugrunde legen, der vom Gutachterausschuss ursprünglich mit 15 €/m<sup>2</sup>, zuletzt mit 16,50 €/m<sup>2</sup> eingestuft wurde. Dies ist für die vielen hundert Grundstückseigentümer\_innen unzureichend. Deshalb haben die Stadt Freiburg und die Sparkasse ein Kooperationsmodell entwickelt, das darauf abzielt, dass die EMD einen höheren Grundstückspreis bezahlt und mit der Stadt Freiburg eine so genannte Abwendungsvereinbarung abschließt, in der die erforderlichen Ausgleichszahlungen zur Finanzierung der Stadtteil-Infrastruktur übernommen werden. Die Ausgleichszahlungen ergeben sich aus der Wertdifferenz zwischen den zu einem Wert von 16,50 €/m<sup>2</sup> eingeworfenen Grundstücken und dem Verkehrswert des entwickelten Baulands. Zugleich muss sich die EMD rechtssicher verpflichten, die Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme beim Verkauf der Grundstücke abzusichern.

Die Stadt Freiburg und die EMD haben auf dieser Grundüberlegung im Jahr 2018 eine Rahmenvereinbarung abgeschlossen, in der diese gemeinsame Zielsetzung formuliert ist. Nach Abschluss der Abwendungsvereinbarung können die angebotenen Grundstücksoptionen durch die EMD angenommen und die Kaufverträge von der Stadt genehmigt werden. Die Refinanzierung des Grunderwerbs und der Ausgleichszahlungen an die Stadt erfolgen dann über den Verkauf des Baulands durch die EMD.

Die EMD und die Stadt verhandeln seit Anfang 2021 intensiv über alle erforderlichen Aspekte der Abwendungsvereinbarung.

Einzelheiten sind dem Gemeinderat durch die Drucksache G-22/001 im Februar 2022 vorgestellt worden.

In der Kosten- und Finanzierungsrechnung, die der Entwicklungsmaßnahme zugrunde liegt, waren anlässlich der letzten Beschlussfassung im Gemeinderat Ausgleichszahlungen in Höhe von 438 Millionen € (auf Basis der Bodenrichtwerte 2018) einkalkuliert. Seitdem sind die Bodenrichtwerte deutlich gestiegen, so dass der Verkehrswert der erschlossenen Baugrundstücke (und damit auch die Höhe der Ausgleichszahlungen) prognostisch höher einzustufen ist.

In den Gesprächen über die Abwendungsvereinbarung konnten bei vielen Vertragspaketen deutliche Fortschritte erzielt werden.

Hinsichtlich der Höhe der Ausgleichszahlung und der Art und Weise, wie sie berechnet werden muss, haben Stadt und EMD jedoch aktuell noch keine gemeinsame Lösung. Die Herausforderung liegt darin begründet, dass eine Lösung im Jahr 2022 Festlegungen für den gesamten Entwicklungszeitraum bis 2042 treffen würde. Dies führt dazu, dass bei einer Einigung für jede Seite hohe Risiken entstehen würden: Die Stadt muss die Risiken von Baupreissteigerungen und steigenden Finanzierungszinsen tragen, und die EMD das Risiko, ob ihre Investitionen in die Grundstücke und die Zahlung der Ausgleichsbeträge über Verkäufe gedeckt werden.

Die damit verbundenen Risiken sind im vergangenen Jahr durch die coronabedingte Wirtschaftskrise, Versorgungs- und Personalengpässe in der Bauwirtschaft und damit verbundene Preissteigerungen sowie zuletzt den Ukrainekrieg mit seinen noch unbekanntenen Folgen deutlich angestiegen und sind derzeit sehr schwer zu bewerten.

Der Vorstand der Sparkasse als Gesellschafter der EMD hat der Verlängerung der Optionslaufzeit bis Ende 2023 zugestimmt. Zudem soll jetzt die Frage untersucht und verhandelt werden, ob eine Lösung der offenen Fragen darin liegen kann, dass die Sparkasse ihre Gesellschaftsanteile an der EMD an die Stadt verkauft. Diese Möglichkeit ist in der Rahmenvereinbarung des Jahres 2018 bereits angelegt.

Mit dem Erwerb der Gesellschaftsanteile durch die Stadt könnte eine dann stadteigene EMD die Optionsverträge annehmen und Eigentümerin der Grundstücke werden. Im Ergebnis ständen dann alle Grundstücke der städtischen EMD zum Verkauf zur Verfügung und könnten zur Refinanzierung des Gesellschaftskaufs und der Kaufpreise genutzt werden. Die Stadt hat hierbei den Vorteil, günstige Kommunalkredite in Anspruch nehmen zu können, während die EMD höhere Finanzierungs- und Rückstellungslasten tragen muss. Mittelfristig kann auf Planungs- und

Vermarktungsgrundsätze und sich wandelnde Rahmenbedingungen schneller und effektiver reagiert werden, wie dies bereits auch in den Stadtteilen Rieselfeld und Vauban erfolgte.

„Wir stehen mitten in den Verhandlungen und haben zwei Optionen in unseren Verträgen: übernehmen oder abwenden. Eines ist aber klar: ohne die Unterstützung der EMD und ohne die enge und vertrauensvolle Kooperation mit der Sparkasse wären wir mit dem neuen Stadtteil Dietenbach nie so schnell so weit gekommen. Dafür bin ich der EMD und der Sparkasse sehr dankbar“, so Oberbürgermeister Martin Horn.

Sparkassenchef Marcel Thimm ergänzt: „Die Sparkasse Freiburg hat großes Interesse daran, dass die Entwicklung des für die Stadt extrem bedeutsamen neuen Stadtteils Dietenbach erfolgreich ist. Hierfür setzen sich die Kolleginnen und Kollegen bei der EMD mit großem Engagement, Fach- und Vertriebskompetenz ein. Gemeinsam mit der Stadt werden wir für das weitere Vorgehen eine interessengerechte Lösung im Sinne des Gesamtprojekts im Kontext der Rahmenvereinbarung erarbeiten.“

Baubürgermeister Martin Haag: „Wir arbeiten weiterhin mit Hochdruck daran, um für die Bürgerinnen und Bürger in Dietenbach den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, in einem urbanen und klimaneutralen Stadtteil. Hierzu sind die weiteren Abstimmungen mit der Sparkasse ein zentraler Schritt.“

Ziel beider Seiten ist es, die Gespräche zügig weiterzuentwickeln, um den zuständigen Gremien zur Jahreswende einen abschließenden Vorschlag über das weitere Vorgehen vorzulegen. Eine mögliche Beschlussfassung im Gemeinderat könnte im ersten Quartal 2023 erfolgen, zeitgleich mit Verabschiedung der Sonderrechnung Dietenbach für die Haushaltsjahre 2023/24.

Weitere Informationen unter:

[www.freiburg.de/stadtteil-dietenbach](http://www.freiburg.de/stadtteil-dietenbach)

---

Kontakt: Stefanie Werntgen  
Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung  
Tel: 0761/201-4034  
Mail: [stefanie.werntgen@stadt.freiburg.de](mailto:stefanie.werntgen@stadt.freiburg.de)