

**BESCHLUSS - VORLAGE**

Dezernat/Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
V/PG Dietenbach	Herr Prof. Dr. Engel	4090	26.10.2018
IV/Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen	Herr Gramich	5300	

**Betreff:**

**Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach**

**h i e r :**

- a) Dialogkonzept zu Zielen und Zwecken der Maßnahme mit dem Schwerpunkt Wohnungsbau**
- b) Umsetzung des Dialogkonzepts**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Öff.</b>	<b>N.Ö.</b>	<b>Empfehlung</b>	<b>Beschluss</b>
1. HA	05.11.2018		X	X	
2. BA	08.11.2018		X	X	
3. GR	13.11.2018	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): ja - durchgeführt in Lehen am 07.11.2018

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: ja - abgestimmt mit Freiburger Stadtbau GmbH

Finanzielle Auswirkungen: ja - siehe Anlage 1

**Beschlussantrag:**

**Der Gemeinderat stimmt dem Dialogkonzept zu den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Dietenbach gemäß Ziffern 2 und 3 der Drucksache G-18/217 zu und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung.**

Anlagen:

1. Finanzielle Auswirkungen
2. Konzeptskizze
3. Vorschlagsliste Wohnbauforum Dietenbach am 03.04.2019

**1. Ausgangslage und Ziel des Dialogs**

Die bislang für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach beschriebenen Ziele und Zwecke sind in Anlage 4 zur Drucksache G-18/114 zusammengefasst. Diese Ziele und Zwecke sollen in der Diskussion mit der Öffentlichkeit, der Tochtergesellschaft der Sparkasse Entwicklungsmaßnahme Dietenbach GmbH & Co. KG (EMD) als voraussichtlich bedeutendste Einzeleigentümerin, den weiteren kooperationsbereiten Eigentümer\_innen und in der gemeinderätlichen Arbeitsgruppe (GRAG) Dietenbach in den kommenden beiden Jahren weiterentwickelt werden.

Im Kern steht derzeit das Oberziel, einen neuen eigenständigen, nachhaltigen und inklusiven Stadtteil mit allen erforderlichen Folgeeinrichtungen zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum zu entwickeln. Es hat sich gezeigt, dass der Schwerpunkt der politischen Diskussion in den Varianten des Wohnungsbaus (öffentlich geförderter/mietpreisgebundener/freifinanzierter Miet- und Eigentumswohnungsbau) liegen wird. Neben der Schaffung von Bauland sind für die Wirkung preisdämpfender Effekte am Freiburger Grundstücks- und Wohnungsmarkt und für eine ausgewogene sowie nachhaltige Stadtteilentwicklung die nutzer- und zielgruppenorientierte Vermarktung (was, und insbesondere: für wen wird gebaut?) und das Bauherrenkonzept (wer baut?) wesentlich.

Die Verwaltung hat in der Sitzung vom 24.07.2018 mehrere Fraktionsanträge übernommen, mit denen geprüft werden soll, ob und inwieweit verschiedene Zielvorstellungen einzelner Fraktionen wirtschaftlich realisierungsfähig sind. Zielvorstellung ist dabei insbesondere eine 50 %-Quote für öffentlich geförderten Mietwohnungsbau bzw. Quoten für geförderten Miet- und Eigentumswohnungsbau im Entwicklungsgebiet zu realisieren. Zusätzlich sollen sog. „mietpreisgedämpfte“ Mietwohnungen mit Mietpreisen unterhalb des Mietspiegels sowie der Bau von preiswerten Eigentumswohnungen realisiert werden. Dabei sind stets alle weiteren Ziele, insbesondere die Wirtschaftlichkeit und die Klimaneutralität der Maßnahme, parallel mit zu denken.

Zur Strukturierung der Diskussion schlägt die Verwaltung ein Dialogkonzept vor, mit dem die Zielediskussion bis zum Offenlagebeschluss des Bebauungsplans abgeschlossen werden kann. Der Offenlagebeschluss und die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind Voraussetzung dafür, dass die Abwendungsvereinbarungen insbesondere mit der Entwicklungsmaßnahme Dietenbach GmbH Co. KG als voraussichtlich größter Eigentümerin verhandelt werden können. Erst nach Abschluss der Abwendungsvereinbarungen wird die EMD die ihr angebotenen Grundstücke erwerben. Danach kann eine Grundstücksneueordnung erfolgen.

Parallel zu den Abwendungsvereinbarungen ist das Vermarktungskonzept gemeinsam mit der EMD zu entwickeln. Dieses sollte im Jahr 2021 beschlossen werden, damit ab 2022 die Grundstücksvermarktung anlaufen kann. In Vorbereitung eines Vermarktungskonzeptes sollen nun mit der Bürgerschaft, den Akteuren der Wohnungswirtschaft, der Sparkassengesellschaft und weiteren Eigentümer\_innen sowie den Stadträt\_innen Quoten in Bezug auf den Anteil geförderter und preisgebundener Wohneinheiten und das Erwerberkonzept entwickelt werden.

## 2. Zielvorstellungen und Varianten

Zielgruppenbezogen sollen bei der Vermarktung

- weite Kreise der Bevölkerung berücksichtigt und der große Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Personen mit Anspruch auf Wohnungsberechtigungschein sowie Schwellenhaushalte und Mittelschicht gedeckt werden,
- die soziale Stabilität im Stadtteil gewährleistet werden und
- verschiedene Nutzergruppen Berücksichtigung finden (insbes. Familien und Alleinerziehende mit Kindern, Ältere und Menschen mit Behinderungen, gemeinschaftliche Wohnformen wie Mehrgenerationen).

Folgende Parameter sollen den verschiedenen Nutzungsvarianten zu Grunde gelegt werden:

Beispielvariante Nutzungsmix	Anteil	davon in EFH-ähnlichen Strukturen	davon im Geschosswohnungsbau
Geförderter Mietwohnungsbau	xx %	xx %	xx %
Geförderte Eigentumsmaßnahmen	xx %	xx %	xx %
Mietpreisgedämpfter Mietwohnungsbau	xx %	xx %	xx %
Freifinanzierter Mietwohnungsbau	xx %	xx %	xx %
Freifinanzierte Eigentumsmaßnahmen	xx %	xx %	xx %

Erläuterung:

### Geförderter Wohnungsbau:

Es handelt sich um Wohnraum, für den Fördermittel aus dem Landeswohnraumförderprogramm in Anspruch genommen werden können und der den entsprechenden Bindungen zu Belegung und Miethöhe unterliegt. Zu differenzieren ist dabei

- a) die Mietwohnraumförderung,
- b) die Eigentumsförderung.

Für die Mieter\_innen bzw. künftigen Eigentümer\_innen gelten die Einkommensgrenzen des jeweiligen Förderprogrammes.

Mietpreisgedämpfter Wohnraum:

Es handelt sich um Wohnraum, der mit städtischen Vorgaben außerhalb des Landeswohnraumförderprogramms errichtet werden soll. Die Vorgaben enthalten das Ziel, eine langfristige Mietbindung zu erreichen (Merkmale u. a.: Festlegung einer maximalen Miethöhe in Bezug zur ortsüblichen Vergleichsmiete und Festlegung einer Mindestlaufzeitbindung). Die Mieter müssen Einkommensgrenzen entsprechend den städtischen Vorgaben einhalten. Zielgruppe können etwa die sog. „Schwellenhaushalte“ sein, also der Personenkreis, der insbesondere über den Einkommensgrenzen des Landeswohnraumförderprogrammes liegt, sich aber aufgrund der hohen Mietpreise nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten auf dem freien Mietwohnungsmarkt versorgen kann.

Freifinanzierter Wohnraum:

Es handelt sich um Mietwohnraum, der keiner Mietpreisbindung und sonstigen Bindung unterliegt, der also keinen Bedingungen unterworfen ist, was seine Nutzung oder Belegung betrifft sowie um frei finanzierte Eigentumsmaßnahmen ohne Auflagen an Vergabe oder Nutzung.

Die in der Tabelle genannten Varianten der Nutzungsarten sollen in Bezug zu den zwei übergeordneten Bautypologien gesetzt werden, dem Geschosswohnungsbau und den für Familien vorgesehenen verdichteten Einfamilienhausähnlichen Strukturen (Zielvorgabe des städtebaulichen Wettbewerbs hierfür waren 25 % aller Wohnungen). Unter Einfamilienhausähnlichen Strukturen werden dabei das Reihenhaus mit Maisonette-Wohnungen sowie „Townhouses“ (eine Partei auf mehreren Geschossen, Gartennutzung, im Block) und Duplexwohneinheiten (zwei gestapelte mehrgeschossige Wohnungen, im Block, in der Reihe oder in freistehenden Stadtvillen / Punkthäusern, mit Gartennutzung) verstanden.

Durch Verschiebung der jeweiligen Prozentanteile sind unzählige Varianten denkbar, die dann – auch vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit und der tatsächlichen Bedarfslage – abzuwägen sind.

Die **Varianten für die Erwerber- bzw. Bauherrengruppen** gliedern sich wie folgt auf:

Beispielvariante Erwerber-/Bauherrengruppen	Anteil in %
offen für alle Erwerbergruppen	xx %
Freiburger Stadtbau	xx %
Genossenschaften oder Erwerbergruppen mit besonderen mieterorientierten Zielen/Modellen (z. B. Mietshäusersyndikat)	xx %
Baugemeinschaften und gemeinwohlorientierte Akteure auf dem Wohnungsmarkt (z. B. Studierendenwerk)	xx %

Die Differenzierung der einzelnen Nutzergruppen ist im weiteren Verfahren auszuarbeiten und zu schärfen.

### **3. Dialogkonzept**

#### **3.1 Beteiligung der Akteure und der Bürgerschaft**

Der Dialog wird in verschiedenen Formaten mit der GRAG Dietenbach, der Sparkassengesellschaft EMD als voraussichtlich größter Eigentümerin, einem/einer Vertreter\_in der weiteren mitwirkungsbereiten Eigentümer\_innen sowie mit einem sog. Zufalls-Querschnitt aus der Bürgerschaft geführt. Die Arbeit mit einem Zufalls-Querschnitt folgt der bisherigen Beteiligungskultur des Projektes, die in den Dialog um die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach von Anfang an vielfältige Meinungsbilder aus der Bürgerschaft mit eingebunden hat. Die Verwaltung schlägt vor, einen vielfältigen Zufalls-Querschnitt von Freiburgerinnen und Freiburgern, der aus nach statistischen Gesichtspunkten zufällig ausgewählten Personen besteht, in den Dialog einzubinden.

Je nach Besetzung, Anzahl und der noch zu definierenden Merkmale für den Zufalls-Querschnitt (z. B. Alter, Stadtteil, Familienstand) hätte diese Gruppe der repräsentativen Bürger\_innen ca. 24 Personen. Die Teilnehmer\_innen werden aus den dem Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung (ABI) vorliegenden Einwohnerdaten ermittelt und über die Abfrage ihrer Mitwirkungsbereitschaft festgelegt.

Um die Komplexität des Themas „Wohnen“ zu erfassen und um mitdiskutieren zu können, sollen dem Zufalls-Querschnitt zu Beginn des Dialogs grundlegende Fakten vermittelt werden. Die Gruppengröße des Zufalls-Querschnitts soll so bemessen sein, dass sie arbeits- und diskussionsfähig ist und dadurch in der Lage ist, Empfehlungen abzugeben. Die Empfehlungen dieser annähernd repräsentativen Gruppe bilden die vielfältigen Sichtweisen der Freiburger Stadtgesellschaft ab. Der Zufalls-Querschnitt ergänzt so die Diskussionsergebnisse und Meinungen aus vorherigen Bürgerbeteiligungsveranstaltungen.

Die Beteiligung des Zufalls-Querschnitts am Dialog soll eine gemeinwohlorientierte und versachlichte Diskussion befördern. Seine Empfehlungen können dem Gemeinderat ein annähernd repräsentatives Meinungsbild der Freiburger Bürgerschaft liefern.

Die hier angewendeten Prinzipien „Zusammenstellung einer Vielfalt von zufällig ausgewählten Bürger\_innen,“ und „kontinuierliche Einbindung einer vielfältig besetzten Gruppe aus der Stadtgesellschaft“ sind mit großer positiver Resonanz beispielsweise in Irland oder Südtirol zur Diskussion gesellschaftlicher Themen angewendet worden.

#### **3.2 Dialogphasen und Variantendiskussion**

Das von der Verwaltung entworfene Dialogkonzept untergliedert sich in drei Phasen (s. Anlage 2):

##### Phase 1 - Wissensinput:

Die Fraktionsanträge vom Juli 2018, die in Anlage 4 der Drucksache G-18/114 beschlossenen Zielvorstellungen und die bisherige Diskussion mit der Öffentlichkeit sind Grundlage des Dialogs. Die Verwaltung entwickelt daraus einen Varian-

tenvorschlag. Diese Variante soll, nachdem in Phase 1 die notwendigen Grundinformationen und Problemstellungen vermittelt wurden, in Phase 2 diskutiert werden.

Die Veranstaltungen liefern dabei in Phase 1 den fachlichen Input für alle Akteure. Hier wird auf der einen Seite Wissen vermittelt, aber auch die fachliche Einschätzung von Experten abgefragt. Dafür sind bisher folgende Termine vorgesehen: 13.02.2019 und 03.04.2019. Diese Termine liegen vor bzw. nach der Wohnbaufachkonferenz, die auf Initiative des Oberbürgermeisters am 18.03.2019 im Konzerthaus stattfinden soll und sich mit externen Experten der gesamtstädtischen Wohnungsbaufrage widmet.

Die Verwaltung prüft, inwieweit es zielführend und den Formaten angemessen ist, die Veranstaltungen per Livestream ins Internet zu übertragen.

Die einzelnen Veranstaltungen sind folgendermaßen aufgebaut:

1. Informationsveranstaltung für den Zufalls-Querschnitt (13.02.2019) sowie eine zweite Veranstaltung im März 2019:

Die Gruppe der vielfältig zusammengestellten Bürger\_innen wird durch die Projektgruppe Dietenbach in einer internen Veranstaltung in das Thema eingeführt. Dabei sollen Hintergrund und Ablauf des Dialogprozesses erläutert und die Rolle des Zufalls-Querschnitts geklärt werden. Zudem gilt es ergänzend in einer weiteren Veranstaltung im März 2019 fachliche Grundlagen zu vermitteln.

2. Wohnbaufachkonferenz (18.03.2019):

Das Dialogkonzept wird ergänzt durch Impulse aus der gesamtstädtischen Wohnbaufachkonferenz, die sich an Stadträt\_innen und Fachpublikum richtet. Es werden renommierte Vortragende aus Wissenschaft und Praxis angefragt, die sich der gesamtstädtischen Fragestellung nach einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung widmen sollen.

Im Anschluss an die Wohnbaufachkonferenz kann am 20.03.2019 eine Aussprache unter den Stadträt\_innen innerhalb einer regulären Sitzung der GRAG Dietenbach stattfinden, in der Erkenntnisse aus der Wohnbaufachkonferenz auf den neuen Stadtteil heruntergebrochen werden.

3. Wohnbauforum Dietenbach 03.04.2019):

Anknüpfend an die Wohnbaufachkonferenz sollen am 03.04.2019 Fachleute und Akteure der lokalen Wohnungswirtschaft die Frage „für wen bauen wir den Stadtteil“ erörtern, um eine nachhaltige, bedarfs- und zielgruppengerechte Vermarktung für Dietenbach vorzubereiten.

Als Zuhörer eingeladen sind Stadträt\_innen, Freiburger Akteure des Wohnungsbaus, die EMD bzw. eine Vertreterin/ein Vertreter der mitwirkungsbereiten weiteren Eigentümer\_innen, der Zufalls-Querschnitt, sowie Mitglieder der Verwaltung. Im Vorfeld besteht die Möglichkeit, Fragen und Themen zu benennen, die auf dem Podium beantwortet bzw. diskutiert werden sollen.

Die Fachleute, die am Wohnbauforum Dietenbach teilnehmen sollen, werden von der Verwaltung angefragt. Vorschläge der Fraktionen sollen dabei Berücksichtigung finden. Eine erste, noch offene Vorschlagsliste, ist der Drucksache als Anlage 3 beigelegt. Wichtig ist es, eine ausgewogene Anzahl verschiedener potenzieller Nutzergruppen zu erreichen.

#### Phase 2 - Fachdiskussion:

Mit der sich dann anschließenden Phase 2 beginnt die eigentliche Diskussion zu einem zielorientierten Vermarktungskonzept nach verschiedenen Nutzungen und Erwerbergruppen (gefördert / mietpreisgebunden / freifinanziert).

In Phase 2 sollen aus dem ursprünglichen Variantenvorschlag der Verwaltung weitere Varianten mit Modifikationen entwickelt werden, beispielsweise wird der Verwaltungsvorschlag durch eine von der GRAG vorgeschlagene und eine vom Zufalls-Querschnitt vorgeschlagene Variante ergänzt. Die Variantendiskussion wird in gemeinsamen Veranstaltungen aller Beteiligten (GRAG, EMD/weitere Eigentümer, Zufalls-Querschnitt) in zwei oder drei weiteren Veranstaltungen geführt: Im Gemeinderats-Kalender sind dafür der 15.05.2019 und der 10.07.2019 geblockt. Optional ist eine weitere Veranstaltung am 26.06.2019 möglich. Zielsetzung sollte es sein, eine noch handhabbare Anzahl von Varianten zu generieren.

Die GRAG beauftragt dann die Verwaltung, voraussichtlich für das 4. Quartal 2019 eine Machbarkeitsstudie für die nach der Diskussion verbleibenden Varianten unter Darstellung der Wirtschaftlichkeit und der Wechselwirkungen auf andere Ziele und Zwecke der Maßnahme (siehe Anlage 4 zur Drucksache G-18/114) zu erstellen. Die Verwaltung legt dem Gemeinderat die Machbarkeitsstudie über alle Varianten Ende 2019 vor.

#### Phase 3 - Entscheidungsfindung:

Mit Vorstellung der Machbarkeitsstudie im 4. Quartal 2019 soll der Abschluss der Variantendiskussion unter Beteiligung der GRAG und der Teilnehmer\_innen des Zufallsquerschnitts eingeleitet werden. Ziel ist es, bis Juli 2020 dem Gemeinderat den Entscheidungsvorschlag für eine Variante vorzulegen.

Parallel zur Diskussion über das zielgruppenorientierte Vermarktungskonzept nach Nutzer- und Erwerbergruppen werden ab dem vierten Quartal 2018 die entwurfsrelevanten Inhalte und Ziele des Siegerentwurfs aus dem städtebaulichen Wettbewerb im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erörtert. Das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept werden ebenso wie das Energiekonzept und das Mobilitätskonzept im Zuge der Rahmenplanung im Dialog mit der Öffentlichkeit, dem Fachpublikum, der Verwaltung und dem Gemeinderat weiterentwickelt. Hierzu sind unter Mitwirkung des im städtebaulichen Wettbewerb obsiegenden Teams u. a. eine Informationsveranstaltung im Dezember 2018, eine große Veranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan sowie eine gemeinsame fachliche Diskussion zusammen mit der lokalen Architektenkammer im Januar/Februar 2019 vorgesehen.

#### **4. Umsetzung des Dialogkonzepts**

Für die Begleitung des Dialoges beauftragt die Verwaltung ein externes Büro mit den folgenden Leistungen:

- a) Prüfung und ggf. Anpassungen des von der Verwaltung skizzierten Dialogkonzepts mit den Phasen 1 bis 3. Detailplanung des Konzepts sowie Erarbeitung von geeigneten Dialog- und Kommunikationsformaten für die Phase 3.
- b) Aufbereitung geeigneter Unterlagen bzw. Medien für die Öffentlichkeitsarbeit in den Phasen 1 bis 3 in Abstimmung mit der Verwaltung sowie der Stabsstelle Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation und der Stabsstelle Kompetenzzentrum Bürgerbeteiligung im Dezernat V der Stadt Freiburg.
- c) Inhaltliche Vorbereitung, Durchführung, Moderation und Dokumentation (inkl. Protokoll) und Aufarbeitung aller im Dialogprozess in den Phasen 1 bis 3 vorgesehenen Veranstaltungen.

#### **5. Kosten**

Für die Ausarbeitung und Begleitung des Dialogkonzepts durch ein externes Büro fallen voraussichtlich Kosten i. H. v. 120.000,00 € brutto an.

Für die Phase 1 fallen voraussichtlich Sachkosten (Raummiete, Auslagenersatz für die Expert\_innen usw.) i. H. v. 20.000,00 € an. Die Machbarkeitsstudie der Phase 2 kostet bis zu 10.000,00 €. Für die Phase 3 des Dialogs fallen Sachkosten wie in Phase 1 in Höhe von 20.000,00 € an.

Insgesamt sind für das Dialogkonzept Mittel in Höhe von ca. 170.000,00 € erforderlich, die im Jahr 2018 zur Verfügung stehen.

Ansprechpartner\_in sind Frau Heßel, PG Dietenbach, Tel.: 0761/201-4094, und Herr Otteny, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, Tel.: 0761/201-5390.

- Bürgermeisteramt -