

BESCHLUSS - VORLAGE

Dezernat/Amt:	Verantwortlich:	Tel.Nr.:	Datum
V/Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung	Herr Staible	4040	09.09.2016

Betreff:

**Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach
h i e r :**

- a) Abschluss Vertiefungsstudie im Maßstab 1:2.500**
 - b) 1. Fassung Kosten- und Finanzierungsübersicht zum neuen Stadtteil**
 - c) Wettbewerbsverfahren**
 - d) Aktueller Sachstand (u. a. Öffentlichkeitsbeteiligung)**
-

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. BA	13.09.2016		X	X	
2. BA	21.09.2016		X	X	
3. HA	22.09.2016		X	X	
4. GR	27.09.2016	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): ja - durchgeführt in
Lehen am 19.09.2016

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: ja - siehe Anlage 1

Beschlussantrag:

- 1. Der Gemeinderat nimmt die Ergebnisse der Drucksache G-16/095 zur Kenntnis.**
- 2. Der Gemeinderat beschließt die Ergebnisse der Vertiefungsstudie im Maßstab 1:2.500 als Grundlage der Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß Ziffer 3 und Anlage 2 der Drucksache G-16/095.**

3. Der Gemeinderat nimmt den aktuellen Sachstand der Kosten- und Finanzierungsübersicht für den neuen Stadtteil und die damit verbundenen Belastungen für den städtischen Haushalt gemäß Ziffer 4 und Anlage 3 der Drucksache G-16/095 zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Einsparungen zu überprüfen und sie dem Gemeinderat zur Entscheidung vorlegen.
 4. Der Gemeinderat beschließt das Verfahren zum städtebaulichen Wettbewerb und die Jurybesetzung gemäß Ziffer 5 der Drucksache G-16/095 und gemäß Anlage 6 der Drucksache.
-

Anlagen:

1. Finanzielle Auswirkungen
2. Vertiefungsstudie Dietenbach
3. 1. Fassung der Kosten und Finanzierungsübersicht (KoFi) – Entwurf auf Basis der Vertiefungsstudie im Maßstab 1:2.500
4. Zusammenfassung Leitbilder, Planungsprinzipien und Randbedingungen (Wissenswertes – Daten und Fakten 11)
5. Zusammenfassung der Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens (Phase 1)
6. Jurybesetzung zum städtebaulichen Wettbewerb

1. Einführung

Mit der Drucksache G-12/141 hat der Gemeinderat die Verwaltung am 11.12.2012 mit der Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) in den Gebieten Dietenbach und St. Georgen-West beauftragt. Auf Basis der in der Drucksache G-15/028 dargestellten Ergebnisse hat der Gemeinderat am 19.05.2015 beschlossen, die VU für das Gebiet St. Georgen-West zu beenden und die maßgebliche Vorkaufssatzung aufzuheben, da die Entwicklung eines eigenständigen Stadtteils für ca. 5.000 Wohneinheiten (WE) in dem Gebiet St. Georgen-West nicht erreicht werden kann. Der Gemeinderat hat die Verwaltung weiterhin beauftragt, die Prüfungen für das Gebiet Dietenbach fortzuführen, die Planungen zu vertiefen und die Kosten der Entwicklung des neuen Stadtteils zu ermitteln.

Mit der nun vorliegenden städtebaulichen Vertiefungsstudie im Maßstab 1:2.500 wird aufgezeigt, dass die Realisierung eines neuen Stadtteils möglich ist. Der Vorgabe, mindestens 5.000 WE zu realisieren, kann entsprochen werden; im Planungsprozess vorgenommene planerische Optimierungen ergeben sogar eine Anzahl von 5.300 bis zu 5.500 WE, die im neuen Stadtteil umgesetzt werden können. Mit einem voraussichtlichen Gesamtvolumen von über 610 Mio. € und der Finanzierung einer derzeit prognostizierten Haushaltsbelastung von über 150 Mio. € (davon 56 Mio. € entwicklungsbedingt) verteilt auf ein Laufzeit von ca. 27 Jahren ist diese Maßnahme von hervorzuhebender Bedeutung. Im Folgenden wird der aktuelle Sachstand, die Inhalte der Vertiefungsstudie, der städtebauliche Wettbewerb und der Stand der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) vorgestellt.

Vorbemerkung

Die Entwicklung der Fläche Dietenbach ist vor deutlich größere Herausforderungen gestellt als die Stadtteile Vauban und Rieselfeld. Dies wirkt sich massiv auf die erforderlichen planerischen Vorleistungen und damit auf den Zeitverlauf aus, ebenso aber auf die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen. Durch

- die Einstufung als Überschwemmungsgebiet,
- die gegebenen Eigentumsverhältnisse (Flächen sind überwiegend im Privatbesitz),
- die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung und die hierfür erforderliche Beschaffung von Ersatzland, sowie Ausgleich von Waldflächen,

- den Umfang an Maßnahmen zur Baufeldfreimachung und gegen die Verlärmung (Lärmschutzanlagen an B 31a und Besançonallee)
- den Umfang an Maßnahmen zur leistungsfähigen Erschließung (u. a. Ausbau entlang der B 31a, planfreier Kreislauf mit Absenkung Besançonallee)
- den Umfang an Maßnahmen für Ausgleichsflächen und Kompensation sind umfangreiche Investitionen bereits zu Beginn der Entwicklungsmaßnahme erforderlich.

Für viele der oben benannten Themen müssen bereits zu Beginn der Entwicklung der Fläche bauliche Lösungen nachgewiesen werden, was hohe Vorfinanzierungskosten für die Maßnahme bedeutet.

Im Folgenden wird kurz auf den aktuellen Sachstand der derzeit zu bearbeiteten Themenstellungen eingegangen.

2. Aktueller Sachstand

2.1 Lösungsansatz zur Überwindung des Planungsverbots (Überschwemmungsgebiet)

Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung zeigen, dass mit der Errichtung von Hochwasserschutzanlagen und Ausbaumaßnahmen des Gewässers Dietenbach die bestehende Hochwassersituation technisch möglich und rechtlich zulässig so verändert werden kann, dass die Fläche zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan nicht mehr als gesetzliches Überschwemmungsgebiet i. S. d. § 78 WHG gilt. Erforderlich sind allerdings ein Planfeststellungsbeschluss und die Inbetriebnahme vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan. Die Beantwortung der sich aus diesem Vorgehen ergebenden rechtlichen Fragestellungen hat nicht nur ein externer Rechtsgutachter, sondern auch das Regierungspräsidium (RP) geprüft und nach interner Abstimmung mit dem Umweltministerium für tragfähig erachtet.

2.2 Lösungsansatz zur Abwendung von Enteignungen (Eigentumsverhältnisse)

Da der überwiegende Teil der Flächen in privatem Eigentum liegt, hatte der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, sog. Kooperationsmodelle zu entwickeln, um ggf. Enteignungen in großer Anzahl abwenden zu können. Über den aktuellen Stand der Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft wurde mit der Drucksache G-15/150 am 06.10.2015 berichtet. Derzeit werden die Modelle Zwischenerwerb und Abwendungsvereinbarung detailliert untersucht. Die Anwendung beider Modelle ist ihrer jeweiligen Grundstruktur nach grundsätzlich denkbar. Die Stadtverwaltung ist derzeit in enger Abstimmung mit einem Anwalt als Vertreter einer großen Zahl von Eigentümern, um abschließende Fragestellungen zu erörtern. Ein Zwischenstand zu den Eigentümermodellen wird dem Gemeinderat zu gegebener Zeit vorgelegt:

Die in dieser Drucksache vorgestellte erste Fassung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi, vgl. Kap. 4) beruht auf dem Modell Abwendungsvereinbarung. Die Stadtverwaltung geht zum heutigen Zeitpunkt davon aus, dass durch eine erfolgreiche Anwendung der Kooperationsmodelle, die Kosten für den Ankauf der Grundstücke ggf. entfallen können. Sollte dieses Modell nicht oder nur teilweise zum Zuge kommen, müssen dementsprechend die Kosten in Höhe von rd. 17 Mio. € für den Grundstückserwerb zusätzlich eingestellt werden. Die KoFi wird darüber hinaus im weiteren Verfahren fortgeschrieben und an etwaige Änderungen angepasst. Eine Fortschreibung ist darüber hinaus gesetzlich vorgesehen.

2.3 Lösungsansatz zur Ersatzflächenbereitstellung

Die Betroffenheit der Landwirte durch den Wegfall von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Dietenbachgelände wurde ermittelt (Drucksache G-13/203). Gemeinsam mit den betroffenen Landwirten wurde ein Verteilungsschlüssel erarbeitet (Drucksache G-15/005). Um Flächenverluste betroffener Betriebe im Planungsgebiet Dietenbach auszugleichen, müssten ca. 76 ha Ersatzfläche in geeigneter Lage beschafft werden (Drucksache G-15/049).

Insgesamt wurden aus dem städtischen Bestand (574 ha) Pachtflächen in einer Größenordnung von bislang ca. 29,7 ha als geeignete Ersatzflächen ermittelt und daraus einen Flächenpool gebildet. Von den im Flächenpool erfassten Ersatzflächen für die Landwirte in Dietenbach befinden sich ca. 6,5 ha auf verschiedenen Gemarkungen im naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenpool zum FNP 2020.

Die Vergabe an die Landwirte erfolgt sukzessive nach der baulichen Inanspruchnahme der Flächen in Dietenbach. Die für die Landwirtschaft geeigneten Ersatzflächen aus dem Ausgleichsflächenpool des FNPs sollen dabei zum spätestmöglichen Zeitpunkt herangezogen werden. Die verbleibenden, als Ersatzflächen für die Landwirte in Dietenbach geeigneten Flächen im Umfang von 23,20 ha werden bereits jetzt für die Landwirte reserviert. Auf die Drucksache G-16/136 zum Gemeinderat am 26.07.2016 wird verwiesen.

2.4 Lösungsansatz zum Nachweis von Ausgleichsflächen (u. a. Wald)

Auf Grundlage der Testplanung wurde der Ausgleichsflächenbedarf vorab abgeschätzt und erste Ideen entwickelt, um anschließend eine überschlägige Kostenkalkulation durchführen zu können. Allein in Bezug auf die bereits jetzt abzusehenden verbindlich umzusetzenden Maßnahmen für den forstrechtlichen Ausgleich und den naturschutzrechtlichen Ausgleich werden nach einer allerersten groben Schätzung zwischen 40 ha und 70 ha Fläche benötigt, davon ein Großteil in einem engen funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsort, um den Verlust von Offenland als Nahrungshabitat für Vögel zu ersetzen. Das auszugleichende Gesamtdefizit im Rahmen der Eingriffsregelung beträgt nach erster Einschätzung 9 Mio. Ökopunkte. Um nach BauGB den erfolgten Eingriff durch die Entwicklung des neuen Stadtteils vollständig auszugleichen, sind weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Der genaue Umfang der erforderlichen gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen kann jedoch erst auf Grundlage der konkreten Planung des neuen Stadtteils ermittelt werden.

Der Satzungsbeschluss für einen ersten Teilbebauungsplan (1. Bauabschnitt) Dietenbach wird aus heutiger Sicht zwar erst für das Jahr 2021 angestrebt. Dieser und die folgenden Bebauungspläne könnte aber nur dann in rechtlich zulässiger Weise erlassen werden, wenn in ihnen festgesetzt wird, welche konkreten Kompensationsflächen oder -maßnahmen den geplanten Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet sind und wenn die Flächen gleichzeitig zum Satzungsbeschluss durch Eigentum oder dinglich im Grundbuch gesichert sind (mit Ausnahme der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz).

Aus diesem Grund muss – analog zur Suche nach Ersatzflächen für die Landwirte – nach geeigneten Flächen für den naturschutzfachlichen und forstrechtlichen Ausgleich frühzeitig gesucht werden. Hierzu sind, angesichts der für das SC Stadion und für die neuen Wohnbauflächen benötigten Ausgleichsflächen, auch überregionale Strategien (z. B. regionale Ausgleichsflächenakquise, regionale Kooperationsmodelle) notwendig.

Aktuell erfolgt vor dem Hintergrund der angestrebten Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches Dietenbach zudem die Prüfung der artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Um die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beschließen zu können, muss plausibel dargelegt und prognostiziert werden, dass das Eintreten der Verbotstatbestände durch CEF-Maßnahmen (Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion in Form von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen) vermieden - bzw. eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (ggf. unter Durchführung von FCS-Maßnahmen d. h. Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes in einem zeitlichen und räumlichen Zusammenhang) erteilt werden.

2.5 Energiekonzeption des neuen Stadtteils

Vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Zielsetzung zum Klimaschutz soll ein möglichst klimaneutraler neuer Stadtteil entstehen. Im Rahmen eines Gutachtens zum künftigen Energiekonzept wurde das am Standort Dietenbach bestehende Potenzial für die Erzeugung erneuerbarer Energien (Nutzung der Solarenergie und der Umweltwärme, wie z. B. Geothermie, Außenluft und Abwasserabwärme) ermittelt. Die Berechnungen zum Energiekonzept haben ergeben, dass ein klimaneutraler Stadtteil aus technischer Sicht umsetzbar wäre. Die im Energiekonzept vorgeschlagenen Maßnahmen haben weitreichende und noch nicht abschließend bewertete Auswirkungen auf wesentliche andere Ziele der Entwicklungsmaßnahme, u. a. mögliche Einschränkungen der Spielräume für den Städtebau, mögliche Erschwernisse bei der Vermarktung und einer optimalen Ausnutzung des Baugebietes. Grundsätzlich wird zu prüfen sein, ob, wie und in welchem Umfang regenerative Energieerzeugung in die Bilanz des neuen Stadtteils miteinbezogen werden kann, auch wenn diese nicht unmittelbar auf dem Gebiet des Bebauungsplans erfolgt. Eine Überarbeitung des Energiekonzeptes soll beauftragt werden, sobald die weitere Ausarbeitung des Siegerentwurfs vorliegt.

Ergänzend wird auf die Drucksache UA-16/012 zum Energiekonzept Dietenbach verwiesen, welche am 26. September 2016 im Umweltausschuss behandelt wird.

2.6 Fördermittel

Sachstand der Prüfungen ist, dass ein Bemühen um Fördergelder des Landes oder Bundes wenig Aussicht auf Erfolg haben wird. Für den Bau der Schulen und Sportanlagen sind 14,78 Mio. € Fördergelder veranschlagt, für Stadtbahnen gäbe es derzeit aus GVFG-Mitteln des Landes 50 % der zuschussfähigen Kosten, was einer Förderung im Umfang von ca. 30 % der Gesamtkosten entspricht (rd. 4 Mio. €). Die Verwaltung geht gegenwärtig davon aus, dass es zum Realisierungszeitpunkt ähnliche Förderprogramme des Landes oder des Bundes zugunsten der ÖPNV-Stärkung geben wird.

2.7 Öffentlichkeitsbeteiligung

Ziel des Bürgerdialogs zum neuen Stadtteil war und ist es, die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig und aktiv in die Planung und Umsetzung des neuen Stadtteils einzubinden (Drucksache G-15/151).

Drei öffentliche Veranstaltungen wurden durchgeführt, Problemstellungen und Rahmenbedingungen für den neuen Stadtteil vorgestellt und grundlegende Zielsetzungen, Anforderungen und Vorstellungen auch für den Wettbewerb diskutiert.

In der vierten Veranstaltung erfolgte eine Rückmeldung über die Weiterverarbeitung der Ergebnisse des Bürgerforums und der vorangegangenen Infoveranstaltungen. Ergebnis der Auswertungen zum Verfahren zur Vorbereitung des Wettbewerbs ist, dass voraussichtlich rd. 80 % der vorgebrachten inhaltlichen Anregungen in den Auslobungstext aufgenommen werden (Anlage 5).

Im Rahmen einer weiteren Veranstaltung sollen für Dietenbach die verschiedenen Bauträgermodelle von Investoren über genossenschaftliches Bauen bis zu Baugruppen mit der Öffentlichkeit diskutiert werden. Innerhalb des Wettbewerbsverfahrens ist zudem geplant, die fünf ausgewählten Beiträge der 1. Phase des Wettbewerbs auszustellen und zu diskutieren.

Begleitet und vorbereitet wird das Beteiligungsverfahren über seine gesamte Länge durch den Runden Tisch (vgl. Drucksache G-15/151), der die Vielfalt der verschiedenen Interessen vertritt, das Verfahren unterstützt und begleitet, und mit dem die aus Sicht der einzelnen Interessen realisierbaren Forderungen diskutiert werden. Der Runde Tisch tagte bisher viermal, in der kommenden Veranstaltung im Oktober 2016 werden die konkreten Inhalte der Auslobung vorgestellt und mit den Mitgliedern des Runden Tisches diskutiert.

Auch in den nächsten beiden Stufen des Beteiligungsverfahrens – dem Wettbewerb und der Bewohnerbeteiligung im neuen Stadtteil – wird der Runde Tisch aktiv am Prozess beteiligt.

Der Planungsprozess wird darüber hinaus durch den interdisziplinär besetzten Fachbeirat (6 Expert/innen aus den Bereichen Raumplanung/Stadtplanung, Architektur, Soziologie, Verkehrsplanung und Landschaftsarchitektur/Ökologie und Energie) begleitet. Die Stadtverwaltung hat mit dem Fachbeirat u. a. die Ver-

tiefungsstudie Dietenbach und die Randbedingungen für den Wettbewerb im März 2016 intensiv diskutiert. Als Ergebnis der Diskussion hat die Stadtverwaltung das Thema Wohnen und Arbeiten aufgenommen (s. Kapitel 5.1.2 Vertiefungsstudie) und das Wettbewerbsverfahren angepasst (vgl. Kap. 5 der Drucksache). Die Fachbeiräte sind zugleich als Mitglieder in der Jury gesetzt und werden in die Vorbereitung der Wettbewerbsauslobung eingebunden.

3. Vertiefungsstudie und rahmengebende Grundlagen für den Wettbewerb

Die Vertiefungsstudie (Anlage 2) und die darin enthaltene Testplanung stellen die Grundlage für die Aufstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) zum Nachweis der Finanzierbarkeit der Maßnahme nach §§ 171, 149 Abs. 1 Satz 1 BauGB dar. In der Testplanung im M 1:5.000 wurden dem Gemeinderat bereits im Mai 2015 die grobkörnigen Strukturen des neuen Stadtteils zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die nun im Maßstab 1:2.500 ausgearbeitete Vertiefungsstudie enthält bereits verwaltungsintern abgestimmte Vorplanungen zur Entwicklung des neuen Stadtteils und Ergebnisse aus Fachgutachten, um die Entwicklungsziele weiter auszuarbeiten, die Gebietsentwicklung effizient zu gestalten und vorzubereiten. Gleichzeitig wurde die ämterübergreifende planerische Auseinandersetzung mit der Fläche weitestgehend abgeschlossen und der anstehende städtebauliche Wettbewerb vorstrukturiert. Die Kosten notwendiger Planungen und Investitionen des neuen Stadtteils, wie Bedarf für Schulbauten, Verkehrswege, öffentliche Grünanlagen etc. sowie weitere Planungsansätze wurden auf der nun vorliegenden Maßstabsebene 1:2.500 konkretisiert.

Der vorliegende Testentwurf weist nun alle bislang bekannten relevanten infrastrukturellen Notwendigkeiten und städtischen Qualitätsstandards auf. Kennzahlen zu Geschossflächen, quantitativen Freiflächenanteilen und Verkehrsflächen wurden erarbeitet und die äußere Erschließung des Gebietes festgelegt. Das geplante und für den neuen Stadtteil als wesentliche Basis zu bewertende Mobilitätskonzept zur Sicherung einer hohen Aufenthaltsqualität im Stadtteil sowie die notwendigen Wohnfolgeeinrichtungen und ihre zum Teil räumlich-inhaltliche Verortung (z. B. zwischen Lage der sozialen Infrastruktur und Sportnutzungen oder der vermehrten Erdgeschossnutzung) wurden im Entwurf erarbeitet. Auch mögliche End- bzw. Verkehrswerte zur Veräußerung der Grundstücke, Bauabschnitte und Lagen wurden entwickelt, um die Einnahmesituation zum heutigen Stand so detailliert wie möglich zu ermitteln. Ebenso wurden die Auswirkungen auf den im Westen des neuen Stadtteils bestehenden Mundenhof und das Rieselfeld untersucht und in diesem Zusammenhang Vorgaben für den Wettbewerb formuliert.

Die Vertiefungsstudie stellt somit eine wichtige Grundlage für die nun erstellte KoFi und darüber hinaus auch eine Strukturierungshilfe für das weitere Planungsverfahren dar.

Neben dem umfassenden Erläuterungsbericht zur Vertiefungsstudie (Anlage 2) ist der Drucksache eine Zusammenfassung der Planungsgrundsätze und Leitbilder der Vertiefungsstudie beigelegt (Anlage 4).

3.1 Weiteres Verfahren und notwendige städtebauliche und infrastrukturelle Optimierungen

Deutlich wurde, dass einige der notwendigen und fachlich sinnvollen Standards zu einem hohen Defizit der Maßnahme führen würden.

Aufgrund dessen wurden die Planungen in ihren Quantitäten und Qualitäten überprüft, der Entwurf – im Vergleich zur Planung im Maßstab 1:5000 - noch einmal angepasst und optimiert. Mit der Drucksache G-15/028 hatte der Gemeinderat am 19.05.2015 bereits einige Kennziffern beschlossen. Zum Teil mussten bei den Kennziffern Veränderungen vorgenommen werden, um die Realisierung des Neuen Stadtteils zu ermöglichen:

- Der Anteil an Geschosswohnungsbau wurde zu Lasten des Anteils familienhausähnlicher Strukturen von 70 % auf 75 % erhöht, so dass nach heutigem Stand mit gut 250 mehr Wohneinheiten (rd. 570 mehr Einwohnern/innen) kalkuliert werden kann.
- Die GFZ wurde auf eine Spanne zwischen 1,0 und 2,0 erhöht. Anzumerken ist, dass es sich bei allen im Testentwurf benannten GFZ-Angaben um real anzutreffende Baudichten handelt (Summe aller oberirdischen Geschosse/Grundstücksfläche), die wie im Rieselfeld und Vauban i. d. R. von den im Bebauungsplan festgesetzten Werten abweichen.
- Ein Großteil der KiTas (15 Einrichtungen mit jeweils 4 Gruppen) wurde in Gebäude integriert, auch um langfristige Flexibilität zu sichern. Sie werden zukünftig angemietet. Es verbleiben 4 solitäre Einrichtungen mit jeweils 6 Gruppen.
- Die neu gemeldeten Bedarfe z. B. für Jugendliche oder Beratungsstellen wurden in die Bebauung der weiteren sozialen Infrastruktur integriert.
- Der Wohnbauflächenanteil wurde zu Lasten von Waldflächen im Gewinn Draier sowie im Südosten nochmals ausgeweitet,
- Schulische und Vereinssportnutzungen im Sportbereich wurden räumlich zusammengeführt, um sowohl Synergien bei den Nutzer/innen, als auch in der räumlichen Verortung herzustellen.
- Aufgrund der gesteigerten Zahl der Wohneinheiten hat sich die Fläche für schulische Infrastruktur vergrößert. Die Verwaltung hat nun zudem mit einem Flächenumfang für eine Gemeinschaftsschule mit gymnasialer Oberstufe kalkuliert.
- Ein Schulcampus (Grundschule mit Ganztagesbetrieb, Verfügungsbau, Gemeinschaftsschule) wurde zur Nutzung von Synergien und dementsprechenden Einsparungen vorgesehen,
- Für den Gewässerausbau Dietenbach wurde eine flächenreduzierte Variante erarbeitet, die mit einer Mindestbreite vom 35 m die Belange des Hochwasserschutzes abdeckt, wenn das Projekt im Bohrertal realisiert ist.

- Die für eine Bebauung ausgeschlossenen Randzonen wurden optimiert. Dabei wurden die Randbereiche im Norden und Osten untersucht. Abstandsflächen zu der B31 a bzw. künftigen Autobahn (Anbauverbotszone) und den an den Rand verlegten Leitungen (Schutzstreifen) können, vorbehaltlich der Zustimmung des RP's bzw. der Versorgungsunternehmen, noch verringert werden. Die Anzahl der Wohneinheiten kann, vorbehaltlich der Umsetzung, somit erhöht, die Einnahme aus Grundstücksveräußerungen verbessert werden.
- Die Quantität multifunktional und intensiv nutzbarer und gestalteter Grünflächen wurde von 13 m² auf 11 m² pro Einwohner/in zugunsten des Nettobaulands reduziert. Durch diese deutliche Reduzierung resultieren allerdings erhöhte Anforderungen an sämtliche öffentliche Flächen und Freiräume in Bezug auf z. B. Planung, Gestaltung und Ausstattung. Auswertungen zeigen, dass bei der Realisierung neuer Stadtteile ganz unterschiedliche Freiflächenanteile verwendet werden und die quantitativen Ansätze für eine hochwertige Ausstattung nicht immer maßgeblich sind. Im Umfeld des Stadtteils befinden sich bereits gut ausgelastete Naherholungsmöglichkeiten, an die der neue Stadtteil anschließt (Dreisam, Dietenbachpark, Mundenhof), weshalb der neue Stadtteil auch eigene Angebote zu erbringen hat. Diese sollten als Freizeit- und Erholungsorte für den neuen Stadtteil zielgruppengerecht aufgewertet werden, auch zur Entlastung der angrenzenden Schutzgebiete NSG Freiburger Rieselfeld und Mooswald.
- Der für das Quartier wichtige Stadteiltreff wurde nicht als eigenständiges Gebäude konzipiert, sondern soll, wie andere notwendige infrastrukturelle Angebote auch, angemietet werden. Erfahrungen anderer neu realisierter Stadtteile zeigen, dass sich die Anmietung von Erdgeschossnutzungen zu Belebung des Stadtteils bewährt hat. Gleichzeitig wird über die Anmietung der Flächen die räumliche Flexibilität bewahrt. Je nach Bedarf können über die bislang eingestellten Flächenbedarfe hinaus weitere Flächen im Gebäudeblock angemietet werden.
- Die angestrebte und im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) zulässige Nutzungsmischung für den neuen Stadtteil setzt sich aus rd. 11.000 m² für Einzelhandel und einzelhandelsnahen Dienstleistungen sowie 2 ha für wohnverträgliche Gewerbebezüge aus den Bereichen Produktion und Handwerk zusammen.

Die Anzahl der Wohneinheiten konnte im Vergleich zur Ausgangszahl von 5.100 Wohneinheiten noch einmal erhöht werden, auch wurden zusätzlich rd. 2 ha Mischgebiet für die Mischung von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe aufgenommen. Vorbehaltlich der Abstimmungen mit dem RP zur Anbauverbotszone und den Leitungsträgern zu den Randzonen des Gebietes, können im neuen Stadtteil nun bis zu rd. 5.500 Wohneinheiten für max. 12.700 Einwohner/innen geschaffen werden. Diese Annahmen setzen eine durchschnittliche GFZ (Geschossflächenzahl) von 1,3 bis 1,4 voraus – bei einer Spanne zwischen 1,0 und 2,0. Der Anteil von privat vermarktbarem Nettobauland (Wohn- und Mischgebiete ohne Gemeinbedarfsflächen) zum Baugebiet beträgt momentan bis zu 54 % (ohne Berücksichtigung der für Lärmschutzanlagen und Hochspannungsleitungen vorgesehenen Randzonen, zzgl. SWR Betriebsgebäude). Die Pläne werden derzeit angepasst. Da sich die Bezugsgröße verändert (Wettbewerbsgebiet), wird

sich der Anteil Nettobauland zu Bruttobaufläche noch verändern. Der relativ hohe Anteil an Bruttobauland resultiert aus den im Vergleich zu anderen Erweiterungsflächen in großem Umfang neu zu schaffenden, vollständigen infrastrukturellen Einrichtungen, wie z. B. Schulcampus, Sportanlagen etc.

3.2 Rahmengebende Grundlagen

Aufgrund politischer Vorgaben (z. B. mind. 5.000 Wohneinheiten), der Schaffung der Voraussetzungen für die technische Umsetzbarkeit (z. B. Anschlusspunkte der Verkehrserschließung), für die rechtliche Umsetzbarkeit (z. B. Hochwasserschutz, Naturschutz) sowie für die Finanzierbarkeit der Maßnahme sind Vorgaben im Wettbewerb und im weiteren Planungsverfahren zu beachten.

Vor diesem Hintergrund wurden u. a. auf Grundlage der Vertiefungsstudie, verschiedener Fachgutachten, politischer Ziele und Diskussionen innerhalb der Ämter die sog. rahmengebenden Grundlagen erarbeitet. Diese sollen eine umsetzungsfähige und qualitätsvolle Planung von Dietenbach sicherstellen. Für den momentan in Erstellung befindlichen Auslobungstext werden die rahmengebenden Grundlagen konkreter ausgeführt. Teilweise sind noch Nachuntersuchungen und Anpassungen erforderlich.

Bei den rahmengebenden Grundlagen unterscheidet man zwischen den konkreten Vorgaben, die im Wettbewerb zwingend zu beachten sein werden (Ausschlusskriterien) und zum Teil bereits in der Vorprüfung der eingereichten Entwürfe zum Ausschluss aus dem weiteren Wettbewerbsverfahren führen können und Empfehlungen, die den Wettbewerbsteilnehmenden im Auslobungstext zur Orientierung benannt werden.

Zu den Ausschlusskriterien zählen z. B. die Nichtdarstellung von stark flächenrelevanten solitären Gemeinbedarfsflächen (wie Schulcampus, Sportflächen) oder eine (deutliche) Nichteinhaltung des Netto-/Bruttoverhältnisses bei den Bauflächen. Durch die Abgrenzung des Wettbewerbsgebietes (z. B. inkl. der Anschlusspunkte für die äußere Erschließung) wird die Einhaltung vieler Vorgaben von Anfang an gewährleistet. Die angestrebte Abgrenzung des Wettbewerbsgebietes wird zum Bau- und Umlegungsausschuss am 13.09.2016 vorgelegt und wird Teil der Drucksache zum Beschluss der Entwicklungsmaßnahme mit gleichzeitiger Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs.

4. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Aufgabe der KoFi ist es, alle zur Realisierung des neuen Stadtteils notwendigen Ausgaben und möglichen Einnahmen bis zum Abschluss der Maßnahme, voraussichtlich im Jahr 2040, weitestgehend und näherungsweise zu erfassen. Mit Hilfe der ausgearbeiteten Vertiefungsstudie konnte eine erste Aufstellung gemacht werden. Diese stellt eine notwendige Grundlage für die weiteren Planungen und Teilprojekte, z. B. Eigentümermodelle, Wettbewerb etc. dar.

Bei den voraussichtlichen Einnahmen sind auch die durch die Reprivatisierung der Grundstücke bzw. im Falle des Abschlusses von städtebaulichen Verträgen in Form der sog. Abwendungsvereinbarungen entrichteten Ausgleichsbeträge kalkuliert worden.

Dabei ist zu beachten, dass im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme bei der Veräußerung von Baugrundstücken der sog. Endwert maßgeblich ist. Der Endwert ist der Grundstückswert nach Neuordnung des Gebiets und wird nach dem Vergleichswertverfahren bestimmt (und nicht nach dem Kostendeckungsprinzip). Hierbei würde die Stadt nach dem vollständigen Zwischenerwerb der Privatgrundstücke zu 15,00 € pro m² (Anfangswert) die Gesamtfläche in baureife Grundstücke und öffentliche Bedarfsflächen parzellieren und erschließen und zum Endwert verkaufen. Die Endwerte sind in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und den aktuellen Marktgegebenheiten anzupassen. Derzeit wird von einem Endwert – je nach Bautypologie – von 600,00 € bis ca. 830,00 € pro m² der baureifen Grundstücke ausgegangen.

Alternativ dazu erhält die Stadt im Rahmen einer sog. Abwendungsvereinbarung (vgl. oben Ziff. 2.2.2) die Differenz zwischen Anfangswert und Endwert (Verkehrswert). Können die Privatisierungserlöse bzw. mögliche Ausgleichsbeträge oder ggf. Fördermittel die tatsächlich erforderlichen (entwicklungsbedingten) Kosten für die Realisierung des neuen Stadtteils nicht decken, muss dies durch den städtischen Haushalt getragen werden.

Das, insbesondere durch die Vorfinanzierungskosten, entstandene Defizit lag zunächst weit über dem nun vorgelegten Stand. Deutlich wurde, dass Teile der ursprünglich angenommenen Parameter und Quantitätsstandards angesichts des hohen Defizits nicht gehalten werden können und die o. a. umfangreichen Optimierungen und Einsparungen vorgenommen werden mussten.

Im Rahmen der nun dem Gemeinderat vorgelegten ersten Fassung der KoFi konnte im Ergebnis eine deutliche Verbesserung des negativen Saldos vorgenommen werden und das Defizit deutlich reduziert werden (Anlage 3). Weitere Maßnahmen sind notwendig um das aktuelle Defizit von rd. 55,7 Mio. € zum Ausgleich zu bringen. Deshalb müssen die zur Realisierung des Stadtteils notwendigen und fachlich gewünschten Anforderungen immer im Kontext des Gesamthaushaltes gesehen werden.

Unabhängig vom vorhandenen entwicklungsbedingten Defizit von derzeit rd. 55,7 Mio. € müssen über den städtischen Haushalt nach derzeitiger Kalkulation Aufwendungen im Zusammenhang mit dem neuen Stadtteil in Höhe von rd. 98 Mio. € (inflationiert) finanziert werden (z. B. anteilige Kosten für Erschließung, Anmietung der optionalen KiTas etc.).

Ggf. werden im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme unterstützende Maßnahmen zur Errichtung des geförderten Wohnungsbaus notwendig werden. Diese müssen aus dem städtischen Haushalt in voller Höhe für die Maßnahme gedeckt werden.

Die KoFi ist dem RP als höherer Verwaltungsbehörde vorzulegen. Das RP kann Änderungen und Ergänzungen verlangen. In Grundsatzgesprächen mit dem RP wurde deutlich, dass der Bau des neuen Stadtteils vor dem Hintergrund der bestehenden städtischen Großprojekte und der insgesamten Leistungsfähigkeit des städtischen Haushaltes bewertet wird.

Das RP erwartet von der Stadtverwaltung jedoch weitere Anstrengungen, um eine ausgeglichene Finanzsituation vorzulegen. Um eine genehmigungsfähige KoFi vorzulegen, erwartet das RP, dass die Entwicklungsmaßnahme eine "schwarze Null" vorweist und das vorhandene Defizit in Höhe von 55,7 Mio. € durch weitere Einsparungen ausgeglichen wird.

Aus Sicht der Verwaltung besteht aufgrund der günstigen Zinssituation die Chance, die Finanzierungskosten möglicherweise noch etwas abzusenken. Weitere Einsparungen im Rahmen der Maßnahme sind nur auf Kosten der Qualität oder durch Nichtumsetzung von bestehenden Planungsideen zu erreichen und aufgrund des jetzigen Planungsstands nicht darstellbar. Sie werden im Rahmen der Überarbeitungen der Ergebnisse des Wettbewerbs durchgeführt.

4.1 Fazit

Nach derzeitigem Planungsstand belaufen sich die Gesamtausgaben auf rd. 614 Mio. €, davon sind rd. 547 Mio. € reine Ausgaben und 67 Mio. € Vorfinanzierungskosten (Zinskosten). Die Einnahmen betragen rd. 558, Mio. €. Kredite für die Zwischenfinanzierungen, bis die Maßnahme Einnahmen durch Grundstücksverkäufe realisieren kann, fallen in Höhe von rd. 297 Mio. € an.

Insgesamt beläuft sich das aktuelle Defizit der Maßnahme auf insgesamt rd. 55,7 Mio. € (inflationiert). Hierbei wird das Eigentümermodell "Abwendungsvereinbarung" vorausgesetzt, in dem die Stadt keine Mittel für den Grundstückserwerb aufbringen muss. Sollte das Modell Zwischenerwerb durchgeführt werden oder die Verhandlungen mit den Eigentümern scheitern, müsste der Betrag zum Ankauf der privaten Grundstücke wieder in die KoFi aufgenommen werden (rd. 17 Mio. €).

Die nicht aus der Maßnahme zu refinanzierenden Kosten, die vom städtischen Haushalt übernommen werden, belaufen sich zum aktuellen Stand auf rd. 98 Mio. € (inflationiert) zzgl. des Defizits von rd. 55,7 Mio. €. Ggf. werden im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Ausgaben für unterstützende Maßnahmen zur Errichtung des geförderten Wohnungsbaus notwendig werden. Diese müssen dann vom städtischen Haushalt in voller Höhe letztendlich geleistet werden.

Daraus wird auch deutlich, dass die Priorisierung von Zielen und Zwecken, Qualitäten und Standards weiterhin notwendig sein wird, um das aktuelle Defizit der Entwicklungsmaßnahme und die Belastungen für den städtischen Haushalt zu verringern. Prioritäres Ziel des neuen Stadtteils wird es sein, preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen. Ein entsprechender Vorschlag zu den möglichen Anteilen von geförderten, gedämpften und freifinanzierten Wohnraum wird derzeit erarbeitet und soll noch vorgestellt werden. Die Vereinbarkeit von Wirtschaftlichkeit mit einer höchstmöglichen städtebaulichen Qualität und rechtssicheren Planung wird zu den besonderen Herausforderungen des Wettbewerbs, seiner

Überarbeitung im Sinne der Forderungen des RP und der gesamten Entwicklungsmaßnahme gehören.

In Konsequenz der aktuell defizitären KoFi und den zusätzlich durch den städtischen Haushalt letztendlich zu tragenden Kosten von derzeit über 150 Mio. € wird im weiteren Verfahren zu beachten sein, dass weitere Optimierungsmaßnahmen notwendig sind. Nach dem derzeitigen Stand muss der städtische Haushalt im Durchschnitt jedes Jahr rd. 5,5 Mio. € über eine Laufzeit von 27 Jahren bereitstellen, um den Stadtteil bedarfsgerecht zu entwickeln. Planerische Erkenntnisse und Notwendigkeiten sowohl aus Vertiefungsstudie und Fachgutachten als auch aus der KoFi werden – wie bereits unter Punkt 3.2 exemplarisch dargestellt – für das Wettbewerbsverfahren teilweise als verbindliche Vorgaben gelten. Diese werden im zu noch zu erstellenden Auslobungstext konkreter ausgeführt (siehe Kap. 3.2 Rahmengebende Grundlagen).

5. Städtebaulicher Wettbewerb

5.1 Wettbewerbsverfahren

Die Verwaltung hat verschiedene Wettbewerbsverfahren geprüft. Anstelle eines ursprünglich angedachten anonymen nicht offenen 2-phasigen Verfahrens wird eine Kombination aus einem abgeschlossenen nicht-offenen anonymen 1-phasigen Wettbewerb und anschließendem Verhandlungsverfahren mit Überarbeitung durch die Preisgruppe aus dem abgeschlossenen Wettbewerb angestrebt.

Deutlich wurde, dass neben der Bearbeitung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Fragestellungen im Wettbewerb auch die Verkehrsplanung eine große Rolle spielt. Daher werden nur Büros bzw. Bürogemeinschaften als geeignet angesehen, die diese drei Anforderungen fachlich nachweisen können.

Es handelt sich um ein Vergabeverordnungs-Verfahren (VGV) mit vorgeschaltetem Wettbewerbsverfahren nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW). Es ist nach folgenden 5 Stufen aufgebaut:

1. Stufe: Sechs Büros (darunter ein lokales/regionales Büro), die sich eigenständig evtl. fehlende Fachbereiche hinzuziehen, werden im Wettbewerbsverfahren um ihre Teilnahme angefragt und bei Zusage gesetzt. Aus den eingegangenen Bewerbungen werden weitere 24 Bürogemeinschaften auf Ihre Referenzen hin in einem Auswahlverfahren durch ein Gremium aus Vertretern der Verwaltung sowie externen Fachleuten geprüft und ausgewählt.

2. Stufe: Die 30 Bürogemeinschaften werden im Rahmen des einphasigen anonymen Wettbewerbs nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) ihre Beiträge erarbeiten. Aus den 30 Beiträgen werden 5 Teams ausgewählt (Preisgruppe) und zur Teilnahme am anschließenden VgV-Verfahren aufgefordert.

3. Stufe: Da nach diesem Schritt die Anonymität aufgehoben wird, ist ein Bürgerforum geplant, in dem die Entwürfe ausgestellt werden.

4. Stufe: Im Rahmen des anschließenden Verhandlungsverfahrens überarbeiten die 5 Teams (Preisgruppe) innerhalb eines VgV-Verfahrens ihre Beiträge anhand von Anmerkungen aus dem Bürgerforum und anhand von Dialogrunden mit Experten und Preisrichtern. Die Überarbeitung wird honoriert. Die Entscheidung des Preisgerichts erfolgt anhand einer Punktebewertung der einzelnen Arbeiten und des Honorarangebots. Aus dieser Preisgruppe wird der Siegerentwurf ausgewählt.

5. Stufe: Das obsiegende Team wird anschließend mit den Planungsleistungen, die v. a. die Ausarbeitung des Wettbewerbsentwurfs zu einem städtebaulichen Rahmenplan als Basis für die Erstellung des Bebauungsplanes beinhalten, beauftragt.

Vorteil im Gegensatz zu anderen Verfahren ist, dass zum einen die Anonymität nach Abschluss des RPW Wettbewerbs aufgehoben wird und die Jury im Rahmen des wettbewerblichen Dialogs in direkten Kontakt mit den Büros treten kann, um gezielte Verbesserungen – sowohl in städtebaulich/gestalterischer/technischer, als auch insbesondere in wirtschaftlicher Hinsicht – am jeweiligen Entwurf vornehmen zu können. Auch können die aus 30 ausgewählten 5 Entwürfe des 1-phasigen Wettbewerbs der Öffentlichkeit vorgestellt und diskutiert werden. Mit den Anregungen der Jury und der Öffentlichkeit werden die Entwürfe im Rahmen des geschlossenen wettbewerblichen Dialogs weiterbearbeitet. Im Rahmen dessen wird auch das aktuelle Defizit der Entwicklungsmaßnahme optimiert, als Ziel wurde vom RP vorgegeben, die schwarze Null nachzuweisen.

Nach ersten überschlägigen Kostenkalkulationen werden die Bearbeitungshonore und erhöhten Aufwendungen für das Verfahren (u. a. zusätzliche Bürgerwerkstatt, erhöhte Kosten für Preisrichter) zu Mehrkosten in Höhe von rd. 200.000,00 € führen. Die Kosten für das Wettbewerbsverfahren und die abgeschlossene Rahmenplanung werden insgesamt rd. 1 Mio. € betragen.

5.2 Besetzung des Preisgerichtes

Als Jury schlägt die Verwaltung die in Anlage 6 aufgeführten Fachpreisrichter/innen, Sachpreisrichter/innen und deren Stellvertretungen sowie die sachverständigen Berater/innen vor. Das RPW-Verfahren sieht vor, dass die Anzahl der Fachpreisrichter/innen höher ist, als die der Sachpreisrichter/innen. Das Fachpreisgericht setzt sich aus Mitgliedern des Fachbeirates zusammen und wird vor der Abfassung der Auslobung angehört.

Darüber hinaus gibt es ein Gremium für die Auswahl der 30 Büros und für die Vorprüfung im Zuge der 1. Phase des Wettbewerbs. Dieses wird durch weitere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtverwaltung (Projektgruppe Dietenbach, Garten- und Tiefbauamt, Stadtplanungsamt, Umweltschutzamt, Verkehrs AG) und externe Fachleute (u. a. aus den Bereichen Hochwasserschutz, Lärm, Klima, Wohnsoziologie) besetzt.

5.3 Zeitplan Wettbewerb

Die Grobstruktur der Auslobung wurde bereits in der Bürgerwerkstatt am 21.04.2016 diskutiert, die Vorstellungen der Bürgerschaft ausgewertet und eine Rückmeldung zur Umsetzbarkeit im Auslobungstext oder im weiteren Planungsverfahren gegeben. Derzeit werden die Auslobungsunterlagen aufbauend auf den Ergebnissen verschiedener Fachgutachten, der Vertiefungsstudie Dietenbach, den Vorgaben der Fachämter sowie den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung als Entwurf bis zum Herbst 2016 vorbereitet.

Der Entwurf wird anschließend mit der Architektenkammer, dem Runden Tisch, dem Fachbeirat bzw. dem Preisgericht und der Gemeinderätlichen Arbeitsgruppe (GRAG) diskutiert. Der Auslobungstext wird fortlaufend mit den Ergebnissen noch laufender Gutachten (u. a. zum Entwässerungskonzept, Lärmgutachten) und laufender Gespräche (u. a. mit Versorgungsträgern) synchronisiert.

Mit Beschluss der Entwicklungsmaßnahme soll die Auslobung beschlossen werden. Das Wettbewerbsverfahren dauert inkl. EU-weiter Ausschreibung, Teilnahmewettbewerb, 1-phasigem Wettbewerb nach RPW, Bürgerforum, Überarbeitungsphase nach VgV und Verhandlungsverfahren knapp ein Jahr.

6. Weiteres Verfahren

Mit Beschluss des Gemeinderats zu Wettbewerbsverfahren und Vertiefungsstudie sowie der Kenntnisnahme der 1. Fassung der KoFi kann ein Teil der laufenden Vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme abgeschlossen und die Auslobung des Wettbewerbsverfahren weiter vorbereitet werden. Die Arbeit an den Eigentümermodellen wird weiter vertieft.

Die Beschlussfassung über eine Entwicklungssatzung ist analog zur Beschlussfassung über die Auslobung des Wettbewerbs für Dezember 2016 geplant. Der Zeitplan ist jedoch abhängig vom Abschluss laufender Gutachten, Prüfungen und Gespräche.

Ansprechpartner/in sind Frau Schubert, Leiterin der Projektgruppe Dietenbach, und Herr Breuker, Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung, Projektgruppe Dietenbach, Tel.: 0761/201-4050.