

INFORMATION S - V O R L A G E

Dezernat/Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
V / Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung	Herr Staible	4040	01.03.2017

Betreff:

**Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach
h i e r :
Einsparungen zur Reduzierung des Defizites**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. BA	15.03.2017		X		
2. HA	20.03.2017		X		
3. GR	04.04.2017	X			

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): ja - durchgeführt in
Lehen am 08.03.2017

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Ergebnis:

Der Gemeinderat nimmt die in der Drucksache G-17/078 dargestellten Einsparpotenziale zur Kenntnis.

Anlage:
Übersicht Einsparvorschläge

1. Einführung

Die bei Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) gemäß § 171 Abs. 2 i. V. m. § 149 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellende Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) soll sämtliche entwicklungsbedingten Ausgaben und Einnahmen beinhalten. Die KoFi ist regelmäßig fortzuschreiben. Sie dient im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen (VU) als rechtlich zu erbringender Nachweis, dass die Entwicklungsmaßnahme finanzierbar und zügig durchführbar ist. Damit ist die KoFi für die Beschlussfassung der Entwicklungssatzung ein entscheidendes Kriterium. Sie ist gemeinsam mit der Entwicklungssatzung zu beschließen. Darüber hinaus ist sie ein wesentliches Steuerungselement zur Realisierung der Maßnahme.

2. Aktueller Sachstand

Die KoFi zum neuen Stadtteil Dietenbach baut auf den Inhalten der Vertiefungsstudie und dem Testentwurf (Drucksache G-16/095) auf. Die Studie gibt den aktuellen Planungsstand zum neuen Stadtteil Dietenbach wieder. Ziel war es, die Planungen soweit wie möglich vor zu strukturieren und die entstehenden Kosten und Einnahmen des Stadtteils umfassend und weitestgehend zu erfassen, um eine möglichst langfristige Planungssicherheit zu erhalten. Darüber hinaus enthält die KoFi Meldungen und Grundlagen aus den bestehenden Teilprojekten zum neuen Stadtteil (u. a. Ausgleichsflächen, Ersatzflächensuche für Landwirte, Eigentümer, etc.). Damit sind die heute abschätzbaren Kosten und Einnahmen aus der Realisierung des neuen Stadtteils so weit wie möglich in Ansatz gebracht worden.

Die Ausgaben für den neuen Stadtteil Dietenbach betragen bislang, ohne die mit dieser Drucksache vorgelegten Einsparpotenziale, rd. 614 Mio. €. Die Einnahmen werden bisher mit rd. 558 Mio. € veranschlagt.

Parallel zur Aufstellung der KoFi wurden seit 2015 laufend Optimierungen an der Planung vorgenommen. Diese lassen sich in der Drucksache G-16/095 nachvollziehen. Die KoFi zur geplanten SEM Dietenbach weist aktuell ein Defizit von rd. 56 Mio. € aus, welcher gemäß § 59 Abs. 2 Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO) jährlich anteilig über die Kernhaushalt abzudecken wäre. Der städtische Haushalt übernimmt zusätzlich 98 Mio. € für Leistungen, die der Gesamtstadt zugute kommen (Stand 06.12.2016). Zur parallel eingebrachten Beschlussfassung über den Auslobungstext zum städtebaulichen Wettbewerb (Drucksache G-17/022) werden dem Gemeinderat mit dieser Drucksache nun weitere Einsparungen zur Kenntnis vorgelegt.

3. Reduzierung des Defizits

Ziel ist, das oben benannte Defizit der Maßnahme weiter zu reduzieren, um die Maßnahme aus sich heraus zu finanzieren und um vor dem Hintergrund des Gesamthaushaltes eine Genehmigungsfähigkeit durch das Regierungspräsidium Freiburg (RP) zu erzielen. Ein Genehmigungsvorbehalt bezüglich der Maßnahme durch das RP besteht zwar nicht, im Gespräch zwischen Verwaltungsspitze und Regierungspräsidium wurde die Realisierung des neuen Stadtteils auf Basis der KoFi (Stand 2016) als realistisch und durchführbar bewertet. Deutlich wurde aber auch, dass der Bau von Dietenbach vor dem Hintergrund der bestehenden städtischen Großprojekte und der insgesamten Leistungsfähigkeit des städtischen Haushaltes bewertet und von der Stadtverwaltung weitere Anstrengungen erwartet werden, um eine ausgeglichene Finanzsituation vorzulegen.

Die im Folgenden dargestellten Einsparpotenziale wurden zunächst überschlägig, d. h. mit grober Abschätzung von wechselseitigen Auswirkungen (z. B. Sprungkosten durch zusätzliche Einwohner bzw. eine mitwachsende Infrastruktur, Auswirkungen auf erwartete Zuschüsse) ermittelt. Genauere Angaben lassen sich erst nach Überarbeitung des gesamten Zeit- und Maßnahmenplans, der Einarbeitung der bestehenden Abhängigkeiten und Verhandlung von bislang offenen Positionen benennen. Dies ist im Anschluss an die Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs auf Basis des städtebaulichen Wettbewerbs vorgesehen.

Zur Reduzierung des Defizits werden im Verfahren zwei Ansätze verfolgt:

1. Die Einnahmesituation soll mittels Erhöhung der vermarktbaren Grundstücksflächen verbessert werden. Zusätzliche Baulandpotenziale können u. a. durch die Verlegung der Hochspannungsleitungen generiert werden. Die neu gewonnenen Flächen werden zu 65 % nach vermarktbarer Baufläche und zu 35 % nach mitwachsender Infrastruktur aufgeteilt. Es wird davon ausgegangen, dass die Infrastruktur nicht proportional bzw. linear mitwächst, da z. B. keine zusätzlichen Flächen für Stadtbahn, Hauptverkehrsstraßen, Kfz-Anschlusspunkte, Abstandsflächen, Sportanlagen oder P+R benötigt werden.
2. Neben der Verbesserung der Einnahmeseite sollen auch die Ausgaben, z.B. durch Kostenteilungsschlüssel oder die Verringerung von entwicklungsbedingten Herstellungskosten, reduziert werden.

Im weiteren Verfahren sind diesbezüglich noch Wechselwirkungen (Risikozuschlag, zeitliche Umsetzung, Vorfinanzierung) zu ermitteln.

Die nachfolgend aufgeführten Einsparpotenziale sind in der Anlage noch einmal beziffert:

- **Ausbau B 31** (ZIFFER 1): Zur Abwicklung zusätzlicher Kfz-Verkehrsbelastungen müssen u. a. die B31a ausgebaut und die beiden Knotenpunkte an der Anschlussstelle Lehen umgestaltet werden. Bislang teilen sich Stadt und Entwicklungsmaßnahme die Kosten. Ziel der Stadt ist es, den Bund an den Kosten des Ausbaus zu beteiligen, da auch ein Nutzen für die überörtliche Verkehrsabwicklung entsteht.

- **Baulandgewinnung** (ZIFFER 2): Derzeit verlaufen zwei Hochspannungsleitungen (DB Energie, Netze BW) durch den Neuen Stadtteil. Nach Gesprächen mit den Leitungsträgern ist die Stadtverwaltung zuversichtlich, die Leitungstrassen bündeln und ggf. in den äußersten westlichen Rand des Dietenbachparks, unmittelbar neben die Besanconallee verlagern zu können. Durch eine Trassenbündelung und Verlegung könnten bis zu 2,7 ha Bauland gewonnen werden. Dies führt neben einer Verbesserung der weichen Standortfaktoren (bessere Vermarktbarkeit durch großen Abstand zu Oberleitungen) und der Schaffung von mehr Wohneinheiten zu Mehreinnahmen bei der Grundstücksvermarktung (abzüglich der zusätzlichen Infrastruktur).
- **Sanierung Hochspannungsleitungen** (ZIFFER 3): Für eine Hochspannungsleitung ist eine Generalüberholung und Komplettinstandhaltung im Jahr 2018 notwendig. Daher ist eine Kostenbeteiligung durch den Leitungsträger für eine Verlegung der Hochspannungsleitung bis zur Höhe der anfallenden Sanierungskosten für die Altleitung anzustreben. Die Mehrkosten für eine Verlegung der Trassen hat die Stadt Freiburg voraussichtlich als Planauslöser zu tragen. Die Kosten sollen in einem Gutachten zur Trassierungsplanung erhoben werden. Auf dieser Grundlage ist eine Kostenteilung zu verhandeln.
- **Entwässerung** (ZIFFER 4): In der bisherigen Testplanung wurde eine dezentrale Entwässerung mit einer hohen Inanspruchnahme entsprechender Versickerungsflächen im Baugebiet umgesetzt. Gegenwärtig wird gutachterlich geprüft, ob und in welchem Umfang Niederschlagswasser auch außerhalb des Baugebietes zentral entwässert werden kann (u. a. im "Schildkrötenkopf" und im Naturschutzgebiet Rieselfeld), um neben anderen Synergien auch wertvolles Bauland für mehr Wohneinheiten gewinnen und vermarkten zu können. Dabei wird auch geprüft, ob sich die Grundstückserlöse durch den dann notwendigen Bau von Regenwasserkanälen und eine zusätzliche Erdauffüllung wieder relativieren oder Mehrkosten entstehen können.
- **4-zügige Gemeinschaftsschule mit gymnasialer Oberstufe** (ZIFFER 5): Ein gesamtstädtisch entstehender Bedarf an zusätzlichem Schulraum für die Sekundarstufen-I-Schulen soll an einem anderen Standort (z. B. auch am Tuniberg) abgedeckt werden. Daher wird die bislang 6-zügige Gemeinschaftsschule im neuen Stadtteil um zwei Züge reduziert. Die entwicklungsbedingten Kosten können dadurch reduziert werden. In die KoFi werden demzufolge nur die Baukosten für die 4-zügige Gemeinschaftsschule mit gymnasialer Oberstufe eingestellt, der Anteil für den stadtweiten Mehrbedarf ist aus dem Gesamthaushalt zu tragen. Infolge der Reduzierung der Schulzüge verringert sich überdies auch der notwendige Flächenbedarf von bisher 23.000 m² auf 18.000 m² (Baulandgewinn von 0,5 ha). Dies führt zu Mehreinnahmen bei der Grundstücksvermarktung (abzüglich der mitwachsenden Infrastruktur).
- **Dienstleistungsflächen** (ZIFFER 6): Durch ein Gutachten konnten zusätzliche entwicklungsbedingte Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen für Dietenbach nachgewiesen werden. Durch die Umwandlung in Mischgebiet ergibt sich rechnerisch ein höherer Grundstückswert, bei gleichzeitiger Vermeidung von Sprungkosten, d. h. entstehender Kosten durch steigende Infrastrukturbedarfe.

- **Zinssatz** (ZIFFER 7): Der bisher angesetzte Zinssatz wird von bisher 2 % auf 1,8 % abgesenkt.
- **Risikozuschlag** (ZIFFER 8): Der Risikozuschlag wird von 15 % auf 12,5 % abgesenkt. Dies erscheint aufgrund der detaillierten KoFi und der fortgeschrittenen Planungen für gut vertretbar.

4. Weiteres Verfahren

Mit diesen Einsparvorschlägen ist, vorbehaltlich den benannten noch zu klärenden Positionen, eine ausgeglichene KoFi möglich. Die KoFi selbst wird erst nach dem städtebaulichen Wettbewerb fortgeschrieben, der bisherige Arbeitsstand aus Testentwurf und Optimierungen dokumentiert, um die Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten.

Die in dieser Drucksache benannten Einsparvorschläge werden im Auslobungstext zur Drucksache G-17/022 (Anlage 1) umgesetzt und im weiteren Verfahren mit dem RP besprochen.

Ansprechpartnerin ist Frau Schubert, Leiterin der Projektgruppe Dietenbach, Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung, Tel.: 0761/201-4050.