

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)

---

Edith Lamersdorf, Tel.: 07 61 / 2 01 – 13 00  
E-Mail: [Edith.Lamersdorf@stadt.freiburg.de](mailto:Edith.Lamersdorf@stadt.freiburg.de)

## Pressemitteilung

6. März 2018

### **Kooperation Sparkasse und Stadt für den neuen Stadtteil Dietenbach erfolgreich**

### **Rund achtzig Prozent der Flächen privater Eigentümerinnen und Eigentümer nehmen heute schon am Kooperationsmodell teil**

Seit mehr als einem Monat liegen die städtebaulichen Entwürfe für den neuen Stadtteil Dietenbach vor. Gleichzeitig ist das Projekt auch in Sachen Eigentumserwerb deutlich vorangekommen. In einer Pressekonferenz konnten Stadtverwaltung und Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau gemeinsam mit dem anwaltlichen Vertreter vieler Eigentümerinnen und Eigentümer heute verkünden, dass inzwischen für mehr als drei Viertel der privaten Flächen Absichtserklärungen vorliegen, diese an eine Sparkassengesellschaft zu verkaufen. Die Kooperation der Stadt mit der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau hat sich damit als sehr hilfreich beim Erwerb der vielen kleineren und größeren Flächen von Privaten erwiesen.

„Von Anfang war klar, dass der Erwerb von Flächen, die vielen unterschiedlichen privaten Eigentümerinnen und Eigentümern gehören, nicht einfach sein würde“, erklärte Oberbürgermeister Dieter Salomon. „Umso mehr freue ich mich jetzt, das bislang gemeinsam erreichte Ergebnis verkünden zu können. Ich bin zuversichtlich, dass wir von den letzten rund 40 Privatpersonen noch viele von unserem Modell überzeugen können“, so Salomon weiter.

Die insgesamt rund 130 Hektar umfassende Fläche für den neuen Stadtteil gehört zu rund 60 Prozent privaten Eigentümerinnen und Eigentümern. Daher hatte der Gemeinderat Ende 2012

vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) beschlossen. Diese umfassen stadtplanerische, umweltbezogene, eigentumsrechtliche und wirtschaftliche Fragen, die für die Umsetzung eines neuen Stadtteils geklärt werden müssen. Zuletzt hat etwa die Öffentlichkeitsbeteiligung der strategischen Umweltprüfung stattgefunden. Auch die erste Stufe des städtebaulichen Wettbewerbs ist inzwischen durchgeführt. Bis zum Ende des Jahres soll der Siegerentwurf feststehen, auf dessen Grundlage die Stadt Freiburg dann die Bauleitpläne erarbeiten kann.

Für den Erwerb der privaten Flächen konnte die Stadtverwaltung mit der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau eine Kooperationspartnerin finden. Denn im Rahmen einer SEM darf die Stadt den Eigentümerinnen und Eigentümern nur den gutachterlich festgestellten Anfangswert von 15 Euro pro Quadratmeter zahlen. Wenn sich die Sparkasse dazwischen schaltet, kann sie einen anderen Preis bieten, sofern sie sich auf die von der Stadt beschlossenen Entwicklungsziele verpflichtet. Sie hat in Verhandlungen mit Rechtsanwalt Thomas Burmeister, der rund 250 Eigentümerinnen und Eigentümer vertritt, ein wirtschaftliches Modell gefunden, dem sich inzwischen sehr viele angeschlossen haben. „Wir bieten den jetzigen Eigentümerinnen und Eigentümern 64 Euro plus 1 pro Quadratmeter an“, erklärt Marcel Thimm, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse. Der Sparkasse liegen jetzt Absichtserklärungen für mehr als 60 Hektar Fläche vor. Burmeister unterstreicht: „Wir freuen uns über die große Akzeptanz des Kooperationsmodells und hoffen, dass wir noch weitere zehn Hektar dazu bekommen, die an der Kooperation teilnehmen.“ Denn auch von den restlichen Eigentümerinnen und Eigentümern haben einige Interesse an einer Kooperation bekundet. Damit wird die Umsetzung der SEM wesentlich erleichtert. „Wir sind froh über den bisher erreichten Stand bei der Kooperation“, so Bürgermeister Martin Haag „weil sie uns Enteignungen erspart. Wir gehen momentan davon aus, dass in den nächsten Wochen und Monaten weitere Eigentümer von dem Modell Gebrauch machen und wir daher deutlich weniger als 10 Hektar enteignen müssen. Von Massenenteignungen, wie uns anfangs vorgeworfen wurde, kann also keine Rede sein“, so Haag.

Im Weiteren wird jetzt die Sparkasse eine Tochtergesellschaft gründen, berichtet der für das Projekt zuständige Abteilungsleiter Ingmar Roth. Diese schließt mit den mitwirkungsbereiten Eigentümerinnen und Eigentümern Optionsverträge ab. Die Stadt muss die Kaufverträge genehmigen, wenn sie von der Sparkassengesellschaft im weiteren Verlauf des Verfahrens angenommen worden sind.

Voraussetzung dafür ist der Abschluss einer so genannten Abwendungsvereinbarung, die von der Sparkassengesellschaft

mit der Stadt vor Annahme des Kaufangebots abgeschlossen wird. Nur wenn sie vorliegt, können private Grundstücke an die Sparkassengesellschaft rechtswirksam verkauft werden. Hierin verpflichtet sich die Sparkassengesellschaft als Erwerberin unter anderem dazu, die baupolitischen Ziele und Zwecke, die in der SEM festgesetzt sind, zu realisieren. Ebenfalls verpflichtet sich die Sparkassengesellschaft, die Differenz zwischen dem Anfangswert von 15 Euro pro Quadratmetern und dem später ebenso gutachterlich festgestellten Endwert der Grundstücke an die Stadt zu zahlen. „Die Abwendungsvereinbarung garantiert uns, dass zum einen die wohnungspolitischen Ziele, die der Gemeinderat für den neuen Stadtteil Dietenbach beschlossen hat, auch tatsächlich umgesetzt werden. Aber auch, dass wir die von uns erstellte Infrastruktur finanziert bekommen, so wie es in einer städtebaulichen Maßnahme vorgesehen ist“, erklärt Haag. Für die Sparkasse wiederum ist dies nur dann ein Geschäftsmodell, weil sie, so Thimm, den höheren Einstandspreis auch durch den Weiterverkauf der baufertigen Grundstücke refinanzieren kann. Dafür muss die Gesamtmaßnahme Dietenbach für Stadt und Sparkassengesellschaft wirtschaftlich tragbar sein.

Auf einen weiteren Umstand weist der Leiter der Projektgruppe Dietenbach bei der Stadt, Rüdiger Engel, hin: „Damit die Stadt in die Bauplanung einsteigen kann, müssen wir durch Umbauten das jetzt als Hochwasserüberschwemmungsgebiet klassifizierte Gelände hochwasserfrei bekommen und auch den Artenschutz beachten.“ Zunächst muss also der Dietenbach naturnah so umgebaut und aufgewertet werden, dass dabei ausreichende Überflutungsflächen geschaffen werden, die gleichzeitig die grüne Mitte des Stadtteils bilden können. Erst dann kann ein Bebauungsplan im Gemeinderat verabschiedet werden. Um die frühzeitige Inanspruchnahme dieser Flächen zu ermöglichen, will die Sparkassengesellschaft den jeweiligen Eigentümern vorab zehn Euro pro Quadratmeter aus dem späteren Kaufpreis für den Fall anbieten, dass die Flächen der Stadt vorzeitig für die notwendigen Arbeiten überlassen werden.

„Im weiteren Verlauf müssen wir schauen, dass wir die wirtschaftlichen Risiken von Stadt und Sparkassengesellschaft minimieren und gerecht aufteilen“, erklärte Engel. Hierfür will die Verwaltung eine Rahmenvereinbarung mit der Sparkassengesellschaft vorbereiten, über die der Gemeinderat zusammen mit der Satzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entscheiden wird. Landwirte, die nicht am Kooperationsmodell teilnehmen, sollen Ersatzflächen angeboten werden, egal ob sie die von ihnen bewirtschafteten Flächen besitzen oder gepachtet haben. Landwirte, die am Kooperationsmodell teilnehmen, erhalten Ersatzflächen für ihre betroffenen Pachtflächen.

Neben der Vorbereitung der Satzung für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme laufen die Arbeiten an den vier von der Jury ausgewählten städtebaulichen Entwürfen weiter. Am vergangenen Donnerstag haben die Stadt und die vier Büros die Entwürfe in einem Bürgerforum vorgestellt. Ende des Jahres soll wieder von einer Jury ein Büro ausgewählt werden, mit dem der städtebauliche Entwurf bis hin zur Bauleitplanung weiter entwickelt wird. Die Kooperation mit der Sparkasse sieht vor, dass bei diesen Schritten die Sparkassengesellschaft eng eingebunden wird. Hiermit soll sicher gestellt werden, dass auch bei dem höheren, von der Sparkasse gezahlten Preis die Entwicklungsziele, einen Stadtteil für weite Kreise der Bevölkerung zu entwickeln, gewahrt bleiben.