

FINANZEN UND KOSTEN

Noch nie war ein „Nein“ so teuer!

In Dietenbach wird für die Freiburger keine einzige preiswerte Wohnung entstehen können. Das liegt an verschiedenen Gründen, die das Bauen dort besonders teuer machen. Viel zu teuer, wie nicht nur die Gegner des neuen Stadtteils meinen. Auch die Sparkasse, der Finanzbürgermeister und alle Finanzexperten halten das Projekt, vor allem aber die angestrebte 50%-Quote für geförderten, sozialen Wohnungsbau, für nicht finanzierbar.

Ein Grund dafür ist, dass der Gemeinderat beschlossen hat, Grundstücke nur noch in Erbpacht zu vergeben. Erbpachtgrundstücke können aber auch von den Eigenheimern auf solchen Grundstücken nicht mehr gekauft werden. Das ist eine der dümmsten Entscheidungen, die eine Mehrheit im Freiburger Gemeinderats in den letzten Jahren getroffen hat. Welcher Investor baut auf Erbpachtgrundstücken und kann dann noch preiswert vermieten? Auch die Stadtbau ist hier völlig überfordert. Es bleibt die Verlautbarung der Sparkasse abzuwarten, die deutlich machen wird, was uns in Sachen Dietenbach erwartet. Der Finanzbürgermeister kann einem nach dieser Gemeinderatsentscheidung nur noch leidtun.

„Aus unserer

Sicht wäre es kontraproduktiv, wenn man das Vorhaben jetzt schon mit einer Sozialquote verbindet (...) Ab einer gewissen Faktenschaffung, die eine Wirtschaftlichkeit nicht vertretbar erscheinen lässt, können wir langfristig als Partner nicht mehr dabei sein.“ So

die eindeutige Aussage von Ingmar Roth, dem Geschäftsführer der Dietenbach GmbH & Co. KG, die von der Freiburger

Sparkasse zusammen mit anderen Finanzpartnern gegründet wurde, um den geplanten Stadtteil Dietenbach zu entwickeln. Das heißt: Für die Sparkasse zählt die 50%-Quote zu den „Fakten“, die eine Finanzierung durch sie unmöglich macht.

“Ab einer gewissen Faktenschaffung, die eine Wirtschaftlichkeit nicht vertretbar erscheinen lässt, können wir langfristig als Partner nicht mehr dabei sein.“

Es sind viele weitere Faktoren, die den Standort Dietenbach für einen Stadtteil außerordentlich teuer, ja: ungeeignet, machen: Da es sich um ein Hochwassergebiet handelt, das ein Baugebiet eigentlich verbietet, muss das Gelände um bis zu 3 Meter (im Durchschnitt 2,2 m) aufgeschüttet werden. Eine Stromtrasse sowie der Sendemast am westlichen Rand des Geländes müssen verlegt werden. Die enormen Kosten für den geplanten Wasserstaudamm im Bohreratal (hinter Günterstal), die auch der Steuerzahler übernehmen muss, sind da noch gar nicht eingerechnet.

Ebenso wenig sind die mind. 15 Mio. (wahrscheinlich aber eher 20 Mio.) Euro für eine notwendige Trambahnbrücke über die Besançonallee („Weststrandstraße“) einberechnet, die notwendig sein wird, um ein Verkehrschaos dort zu verhindern. Ganz zu schweigen von der wieder ins Spiel gebrachten “Ringschlussstraße“ (durch das geplante Neubaugebiet Zinklern und über den Autobahnzubringer und die Dreisam), die laut VAG mit 30 bis 25 Mio. Euro (also tatsächlich vermutlich mit viel mehr) zu Buche schlagen würde.

„Wenn ich höre, wo überall noch eine Stadtbahn gebaut werden soll, wird mir himmelangst.“

Finanzbürgermeister Stephan Breiter (CDU) warnte jedenfalls schon deutlich vor kostspieligen Wünschen, Forderungen und Planungen. „Wenn ich höre, wo überall noch eine Stadtbahn gebaut werden soll, wird mir himmelangst“, so wird er aus dem Gemeinderat in der BZ zitiert. Wenn einem bei der Finanzierung der Straßenbahn schon himmelangst wird, wie will man dann all die oben genannten Kosten und die Erschließung eines ganzen Stadtteils finanzieren?

Hinzu kommt die Steigerung der Baukosten in den letzten Jahren. Ein wesentlicher Treiber der Baukostenentwicklung in Deutschland besteht in den wachsenden Qualitäts- und Komfortanforderungen an Gebäude. Der Staat selbst trägt also wesentlich zur Steigerung der Baukosten bei. Gute Handwerker sind außerdem kaum noch zu bekommen. In Freiburg – aber auch in anderen Städten – kommt noch hinzu, dass sie einen großen Teil ihrer wertvollen Zeit im Stau stehen. Dies alles sind Faktoren, die einen neuen Stadtteil (der qualitativ auch noch ein „Vorzeigequartier“ werden soll), nicht günstiger machen. Im Gegenteil: Alle Faktoren zusammen genommen machen ihn nicht realisierbar, da nicht finanzierbar.