

Freiburg, 21. Mai 2020

FL-Stadtrat, Rathausplatz 2-4, 79098 Freiburg

Herrn Oberbürgermeister
Martin Horn
Rathausplatz 2-4
79098 Freiburg

per E-Mail an: hpa-ratsbuero@stadt.freiburg.de

Anfrage nach § 24 Abs. 4 GemO zu Sachthemen außerhalb von Sitzungen

Hier: **Dietenbach – Kosten und Finanzierung**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

angesichts der Haushaltslage der Stadt, der Lage beim beabsichtigten Projekthaushalt Dietenbach sowie des finanziellen Einflusses der Corona-Krise ergibt sich ganz allgemein die Frage, welche Schlussfolgerungen die Stadt hieraus für die Realisierbarkeit des Neubaustadtteils zieht?

Zitat aus G-18/114, Anlage 1, S. 142/143: „Voraussetzung einer zügigen Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraumes (vgl. § 165 Abs. 3 Nr. 4 BauGB) ist unter anderem die gesicherte Finanzierung der Maßnahme. Gemäß § 149 Abs. 1 S. 1 BauGB in Verbindung mit § 171 Abs. 2 S. 1 BauGB ist eine Kosten- und Finanzierungsübersicht „nach dem Stand der Planung“ aufzustellen. Dies setzt das Vorhandensein einer hinreichend konkreten Planung für die Gesamtmaßnahme entsprechend der Ziele und Zwecke und deren Fortschreibung voraus. Denn i. S. d. § 171 Abs. 2 BauGB soll die Kosten- und Finanzierungsübersicht eine Prognose der voraussichtlich entstehenden Kosten für die Stadt selbst, aber auch für die Träger öffentlicher Belange darstellen. Es ist darauf zu achten, dass alle die Entwicklungsmaßnahme betreffenden Kosten vollständig erfasst werden. Grundlage bilden die auf die Gesamtmaßnahme bezogenen planerischen Leistungen und deren Darstellung, um die möglichen Kostenfaktoren überhaupt erkennen und quantifizieren zu können.“

Somit ergibt sich für uns eine Reihe von Fragen:

1. Welche Änderungen haben sich seit dem Satzungsbeschluss im Juli 2018 bei den Ausgaben und Einnahmen zum letztverfügbaren Stand ergeben? In welcher Höhe, aufgeschlüsselt im Detail! (Die Angaben in der Anlage 6 zur Drucksache G-18/114 waren genauer als die Angaben in der Drucksache G-20/056).

-1-

2. Auf der Webseite der Stadt steht andererseits (freiburg.de/pb/1047198.html, aktualisiert am 15.4.2020), dass die Kosten des neuen Stadtteils ein Gesamtvolumen von rund 1,2 Mrd. Euro betragen. Das steht im Widerspruch zu den in der Drucksache G-20/056 angegebenen Kostangaben von rund 850 Mio. €. Wie erklärt sich dieser Unterschied?
3. Bei der Kostensteigerung von rund 700 auf 850 Mio. € handelt es sich um mehr als 20 % binnen anderthalb Jahren. Dies ist wesentlich mehr als die mit 3 bis 5 % angenommene Kostensteigerung pro Jahr und auch höher als der mit 12,5 % in der Anlage zur Drucksache G-17/078 angesetzte Risikozuschlag. Welche realistischen jährlichen Kostensteigerungen und Risikozuschläge setzt die Stadt nun an?
4. Welche Kosten werden für welche Träger öffentlicher Belange (Behörden, EnBW, etc.) in welcher Höhe in welchen Jahren voraussichtlich auftreten? Sind die Kosten vollständig in den Kostenaufstellungen enthalten?
5. In der April-Ausgabe 2020 des Chilli-Magazins wird beim sogenannten Sparkassenmodell eine Finanz-Lücke von 38 Mio. € genannt, die die Sparkasse nicht übernehmen wolle und die auch in der Kalkulation der Stadt nicht enthalten sei. Laut S. 7 der Drucksache G-20/056 ist die Stadtverwaltung der Auffassung, dass sich die Sparkasse refinanzieren kann, indem sie die ihr zugeteilten Grundstücke geringfügig über dem Verkehrswert veräußert. Wie hoch wäre diese „geringfügige“ Erhöhung etwa anzusetzen, wenn 38 Mio. € wettgemacht werden sollen? Da die Sparkasse viele Miteigner hat, stellt sich die Frage, ob diese das Risiko zu teurer Grundstücke mittragen wollen?
- 6a. Die geplante Gemeinschaftsschule in Dietenbach wurde laut Drucksache G-17/078 von 6 auf 4 Züge verringert, was Einsparungen von 23 bis 26 Mio. € und Mehreinnahmen von 1 Mio. € erbringen soll. Diese Einsparungen in Dietenbach würden anderswo als „städtischer Bedarf“ als Kosten auftreten und durch den Gesamthaushalt finanziert werden müssen. Das bedeutet aber auch, dass Schüler in anderen Schulen nicht nur untergebracht, sondern auch dorthin transportiert werden müssen, wofür u.a. mehr ÖPNV nötig wäre. Welche Kosten entstünden durch diese Investitionen einmalig und als Folgekosten jährlich?
- 6b. Inzwischen wurde laut Homepage der Stadt die geplante Wohnungs- und Einwohnerzahl für Dietenbach erhöht (freiburg.de/pb/500645.htm), von ehemals 6.000 Wohnungen und 14.000 Einwohnern (G-18/114) auf 6.800 Wohnungen und 16.000 Einwohner. Eine Erhöhung um 2.000 Personen hätte eine Zunahme von ca. 400 Schülern zu Folge. Damit müsste die geplante Gemeinschaftsschule nicht um zwei Züge verringert, sondern vielmehr um mindestens einen Zug erhöht werden. Wie soll die Zunahme schulmäßig kompensiert werden? Welche Kosten für Investitionen samt Nebenkosten sowie an jährlichen Folgekosten würden anfallen?

7. Laut Drucksache G-17/078 wurden verschiedene Kosten bisher nicht in der Kostenfinanzierungsberechnung berücksichtigt:

7a. „Kosten für die Umsetzung eines klimaneutralen Energiekonzepts in Höhe von bis zu 30 Mio. € - grundsätzlich förderfähig, Restbetrag wird von Investoren getragen.“ Ist der Stadt bekannt, dass bei strengeren gesetzlichen Vorschriften zum Klimaschutz die Mehrkosten nicht mehr oder nicht mehr alle förderfähig sind?

7b. „Ermäßigungen auf die Grundstückspreise (sozialer Wohnungsbau).“

Hierzu wurde der Vorstandsvorsitzende der Sparkasse Freiburg Nördlicher Breisgau im Interview im Chilli Magazin vom Juli 2018 wie folgt zitiert: „Bauträger können den sozialen Mietwohnungsbau nur darstellen, wenn bei den Grundstückskosten eine Null steht“.

Welche Folgerungen zieht die Stadt aus dieser Aussage? Welche Bedeutung hätte bei 50 % sozialem Mietwohnungsbau etwa eine Halbierung der betreffenden Einnahmen aus Grundstücksverkauf für die Finanzierbarkeit des Neubaustadtteils? Ist dann bei den frei finanzierten Wohnungen mit einer Verdoppelung der Grundstückspreise auf 1.960 €/m² zu rechnen mit den entsprechenden Auswirkungen für den Mietspiegel ganz Freiburgs?

An dieser Stelle sei erwähnt, dass die Heimbau in Gundelfingen gerade ein 950 Quadratmeter großes Baugrundstück für 495 €/m² gekauft hat. Gegenüber der Gemeinde hat sie sich verpflichtet, die Nettokaltmiete bis Ende 2027 unverändert bei maximal 9,73 €/m² zu belassen. Das lässt unangenehme Rückschlüsse zu auf die zu erwartende Kaltmiete in Dietenbach.

7c. „ggf. Mehrkosten durch noch nicht kalkulierte Leistungen wie übergeordnetes Freiraumkonzept, Gestaltungsleitfaden etc.“

7d. „ggf. höhere Anforderungen an die Gestaltung der nach Stand der Planung erforderlichen Lärmschutzwände (Ziel: keine rein technische Lösung).“

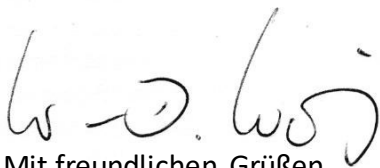
Wurden all diese Kosten mittlerweile berücksichtigt? Welche und in welcher Höhe?

8. Laut Broschüre zur Einwohnerversammlung für Dietenbach plant die Stadt ein Förderprogramm von 30 Mio. € für soziale Wohnbauprojekte. Beispielhafte Überschlagsrechnung: Geht man davon aus, dass auf ca. 30 ha sozialer Wohnungsbau stattfinden soll, dann gibt das eine Reduzierung von gerade mal 100 €/m². Dies würde die angesetzten Grundstückskosten von 980 €/m² auf 880 €/m² reduzieren. Ist das Programm in der Kostenaufstellung für den Neubaustadtteil enthalten? Wie wird das Programm finanziert? Und um welche tatsächlichen Beträge würde das Programm die Grundstückskosten/m² und die Baukosten und Mieten der geförderten Objekte in €/m² Wohnfläche senken? Wird es ein solches Förderprogramm aus Gleichheitsgründen auch bei anderen Baugebieten (z. B. Zinklern, Stühlinger West) geben?

9. Wer trägt generell die Defizite des Projekthaushalts? Bei welchen Leistungen der Stadt käme es zu Kürzungen oder Streichungen, wenn der städtische Haushalt das Defizit oder einen Teil davon trägt?

10. Wie hoch werden die jährlichen Folgekosten für die Stadt, deren Eigenbetriebe, städtische Gesellschaften und Beteiligungen durch den geplanten Neubaustadtteil derzeit angesetzt mit Kostenbasis für die Jahre 2030, 2040, 2050 für 1. Gebäude, 2. Straßen und Wege, 3. Grünanlagen, 4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, 5. Schulen, 6. Kindergärten, 7. ÖPNV etc., aufgeschlüsselt nach Erhalt und Unterhalt, Abschreibungen, Sanierungen, Betriebskosten, Personalkosten, Finanzierungskosten (Zins und Tilgung) und weiteren Kosten?

Für eine baldige Beantwortung der Fragen bin ich Ihnen dankbar.



Mit freundlichen Grüßen
Dr. Wolf-Dieter Winkler
(Stadtrat)