

FREIBURG

www.badische-zeitung.de/freiburg

Dietenbach wird wahr

Sparkasse und private Eigentümer kooperieren zugunsten des Stadtteils / Enteignung vom Tisch

Von Simone Lutz

Anderthalb Jahre hat die Stadtverwaltung daran gearbeitet, am Dienstag präsentierte sie das Ergebnis – und das ist spektakulär: Die Sparkasse springt als Investor ein und will den privaten Grundstücksbesitzern von Dietenbach ihr Land für 64 Euro pro Quadratmeter abkaufen. Zusammen mit der Stadtverwaltung will das Institut dann den neuen Stadtteil entwickeln. Eine Enteignung, mit der die Stadt verkäufsunwilligen Besitzern gedroht hatte, wäre vom Tisch. „Ich halte es politisch für den Durchbruch“, so Oberbürgermeister Dieter Salomon.

Rechtsanwalt Thomas Burmeister vertritt 220 der 412 privaten Eigentümer, die die Stadt zur Entwicklung von Dietenbach braucht. Die waren bislang auf Konfrontationskurs, denn die Stadt bot ihnen nur 15 Euro für den Quadratmeter – und drohte notfalls mit Enteignung. Die Eigentümer beharrten auf 50 Euro plus x. Am Montagabend kam Burmeister direkt von einer letzten Verhandlungsrunde zur Eigentümerversammlung und konnte den entscheidenden Durchbruch verkünden: Investor werde nun die Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau; diese will 64 Euro pro Quadratmeter zahlen. „Bis an die Schmerzgrenze“ habe man verhandelt. Spontaner Applaus der Eigentümer – und Burmeister spricht von einem „Meilenstein“.

Tatsächlich hat die zersplitterte Eigentumsstruktur des geplanten neuen Stadtteils der Stadtverwaltung Kopfschmerzen bereitet. Die Stadt selbst besitzt zusammen mit dem Land 46 Prozent der Fläche, 3 Prozent gehören dem Bund. Dann kommen 32 Prozent der privaten Eigentümer,

die von Anwalt Burmeister vertreten werden, weitere 19 Prozent haben sich ihm noch nicht angeschlossen; zusammen verfügen sie über 84 Hektar. Allen diesen privaten Eigentümern bieten die Sparkasse und Burmeister nun ein Kooperationsmodell an – das Baubürgermeister Martin Haag eronnen hat. Damit wäre eines der größten Probleme gelöst, die die Planung des neuen Stadtteils behindern.

So sieht es aus: Die Sparkasse zahlt den Eigentümern 64 Euro pro Quadratmeter. Dazu gibt es ein bis Ende 2020 befristetes Angebot: In dieser sogenannten Optionsfrist erhalten die Eigentümer eine jährliche Zahlung in Höhe von 1 Euro pro Quadratmeter. Kommt es dann 2020 zum Kaufvertrag, werden diese Zahlungen auf den Kaufpreis angerechnet. Um möglichst viele Eigentümer zu vereinigen, lockt die Sparkasse mit einem Bonus: Wer

den Optionsvertrag noch dieses Jahr abschließt und sich von Anwalt Burmeister vertreten lässt, dem wird die Optionszahlung für 2017 nicht auf den Kaufpreis angerechnet.

Gleichzeitig zahlt die Sparkasse 2020 der Stadtverwaltung den Verkehrswert für die Grundstücke, diese wiederum finanziert damit anteilig die Infrastruktur des gesamten Stadtteils. Einen Notausstieg hat die Sparkasse eingebaut: Wenn bis November nicht mehr als die Hälfte der Eigentümer mitmacht, darf sie aussteigen. Bis jetzt haben allerdings schon mehr als 200 zugestimmt, wie Oberbürgermeister Salomon sagte. Sollte das Kooperationsmodell scheitern oder nicht alle privaten Eigentümer mitmachen, bliebe immer noch das Dach der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, sprich: dann ginge es wieder um Enteignungen.

„Aus Renditegründen machen wir das nicht“, sagt der Vorstandsvorsitzende der Sparkasse, Marcel Thimm, über das Kooperationsmodell. Das Angebot bewege sich hart an der Grenze des Wirtschaftlichen. „Aber wir wollen eine schwarze Null. Und wir sind überzeugt, dass Freiburg einen neuen Stadtteil braucht.“

Das eigentliche Geschäft verspricht sich die Sparkasse, wenn der neue Stadtteil entwickelt wird. „Wir sind offen für andere Partner“, so Thimm. Das heißt: Andere Investoren können später die voll erschlossenen Flächen von der Sparkasse kaufen – dann für Preise, die sich dem Vernehmen nach um die 800 Euro pro Quadratmeter bewegen könnten.

Der Gemeinderat muss dem Kooperationsmodell zustimmen, voraussichtlich im April. Das Gremium selbst hatte der Verwaltung 2015 aufgetragen, eine Lösung jenseits der Enteignung zu suchen. Oberbürgermeister Salomon: „Heute melden wir Vollzug.“ „Münstereck“

INFO

DIETENBACH

Das 164 Hektar große Gebiet im Westen Freiburgs zwischen Zubringer-Mitte und Stadtteil Rieselfeld, Besançonallee und Mundenhof soll ein neuer Stadtteil werden. Nach ersten Planungen bleibt eine Brutto-Baufläche von 107 Hektar übrig. Wohnhäuser werden auf netto 59 Hektar stehen, der Rest ist vorgesehen für Flächen für Verkehr, Einkaufen, Bildung, Sport und Grünes. Der Stadtteil soll rund 613 Millionen Euro kosten; da die Einnahmen, vor allem aus Grundstückserlösen, nicht ausreichen, bleibt ein Defizit von 56 Millionen Euro, das durch optimierte Planung verkleinert werden soll. Etwa um das Jahr 2022 herum könnten die ersten Bagger rollen. **si**