

BZ 7. März 2018

Die meisten Eigentümer machen mit

Mehr als drei Viertel der privaten Flächen im Gebiet Dietenbach können bebaut werden / Wer nicht kooperiert, soll enteignet werden

Von Simone Lutz

FREIBURG: Mit dem geplanten Stadtteil Dietenbach geht es voran: Mehr als 60 von 80 Hektar privater Grundstücksfläche ist für die Planung gesichert, die Besitzer von mehr als drei Viertel der privaten Flächen wollen an die Sparkasse verkaufen. Etwa 40 Eigentümer überlegen noch. Damit hat das Mammutprojekt eine hohe Hürde genommen. „Wir waren sehr erfolgreich“, sagt Oberbürgermeister Dieter Salomon und kündigt an, die restlichen Grundstücksbesitzer mit ins Boot holen zu wollen – oder zu enteignen.

Einen neuen Stadtteil für knapp 14 000 Einwohner will die Stadtverwaltung in den Dietenbachauen im Norden Freiburgs errichten. Die zersplitterte Eigentümerstruktur (siehe Infobox) machte der Verwaltung allerdings Kopfzerbrechen. Ursprünglich bot sie den Besitzern 15 Euro pro Quadratmeter für ihre landwirt-

schaftlichen Flächen, diese fanden den Preis indiskutabel und taten das auch deutlich kund.

Deshalb ersann die Stadt zusammen mit der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau ein Kooperationsmodell: 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. Wer den Optionsvertrag noch bis Ende 2018 abschließt und sich von Anwalt Thomas Burmeister vertreten lässt, dem wird die Optionszahlung nicht auf den Kaufpreis angerechnet. Wer vorab Flächen für technische Maßnahmen zur Verfügung stellen muss, bekommt auch früher Geld.

Als die Sparkasse vor einem Jahr beim Kooperationsmodell einstieg, wusste niemand, wie es sich entwickeln würde. Nun steht fest: gut. „Es sind kontinuier-

lich mehr Eigentümer geworden, die mitmachen“, so Marcel Thimm, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse. „Das Eigentümermodell ist auf große Akzeptanz gestoßen“, sagt auch Anwalt Thomas Burmeister. Er vertritt jetzt rund 250 Eigentümer, die mehr als 60 Hektar für den neuen Stadtteil abgeben. Andere private Eigen-

tümer haben sich direkt an die Sparkasse gewandt. 40 Grundstücksbesitzer haben sich noch nicht entschieden. „Da sind auch Eigentümergemeinschaften dabei, die sich noch nicht einigen konnten“, so Burmeister.

Unterm Strich fehlen noch ungefähr zehn Hektar. „Wir brauchen am Ende alle Grundstücke“, stellt Baubürgermeister Martin Haag fest. „Wir können es uns nicht leisten, uns von Einzelnen blockieren zu lassen.“ Falls dies doch passieren sollte, greift Plan B: Der Gemeinderat soll vor der Sommerpause eine Entwicklungssatzung beschließen, dann wäre eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme möglich und damit die Enteignung Einzelner zum Wohle der Allgemeinheit. Aber, sagt Rüdiger Engel, Leiter der städtischen Projektgruppe Dietenbach, „erfahrungsgemäß machen irgendwann alle mit“. Auf höhere Erlöse dürfen die Nachzügler nicht hoffen, das ist vertraglich ausgeschlossen. „Wir müssen und wollen alle gleich behandeln“, so Sparkassenchef Thimm. *Siehe „Münstereck“*

INFO

DIETENBACH

Zwischen Rieselfeld, Besançonallee, B 31 und Mundenhof liegt das auf 130 Hektar verkleinerte Plangebiet Dietenbach, von dem etwa 108 Hektar mit 6000 Wohnungen und Infrastruktur bebaut werden. Die Fläche hat mehr als 400 Eigentümer, unter anderem Stadt, Land, Bund, Bahn, SWR, Kirche. 61 Prozent oder insgesamt 80 Hektar gehören privaten Eigentümern. Der Stadtteil soll 614 Millionen Euro kosten. Baubeginn ist frühestens 2022. **si**