



RegioBündnis Pro Landwirtschaft, Natur & ökosoziales Wohnen; bei Treffpunkt Freiburg, Schwabentorring 2, 79098 Freiburg
Kontakt: Dr. Georg Löser, Mitglied im Sprecherteam des RegioBündnis, regiobuendnis@posteo.de, regiobuendnis.de

Per E-Mail

25. Mai 2020

Offener Brief Nr. 2-2020 Neubaustadtteil Dietenbach

**Sehr geehrte Damen und Herren Fraktionsvorsitzende
und Mitglieder des Gemeinderats der Stadt Freiburg i.Br.**

zu Ihren Beratungen und Entscheidungen zur KoFi Neubaustadtteil Dietenbach am 26./27. Mai 2020 bieten wir Ihnen **eine Checkliste zu Kosten und Kostenlöchern**. Wir, das RegioBündnis pro Landwirtschaft, Natur und ökosoziales Wohnen aus 17 Vereinigungen, bitten Sie herzlich, Folgendes zu berücksichtigen, die Vorlage abzulehnen, mindestens aber zu vertagen:

Finanzchaos Neubaustadtteil Dietenbach mit neuen Kostenlöchern

Der Gemeinderat darf am 26./27. Mai 2020 nicht wieder „die Katze im Sack kaufen“

Wird Dietenbach freiwillige Leistungen für Schulen, Bildung, Soziales, Kultur, Vereine, Umwelt und Klimaschutz um 100 Mio € einschränken?

Fehlende Transparenz. Volle Überprüfung nötig vor Gemeinderats-Beschluss

Die Stadt hatte sich bei Dietenbach verkalkuliert, die Kosten wurden zu hoch. Sie hatte, um den SEM-Beschluss Dietenbach des Gemeinderats am 24.7.2018 zu erhalten, viele Kostenposten herausgenommen, sodass bei rund 700 Mio € Kosten und rund 600 Mio € Einnahmen samt Förderung das Defizit „nur“ 100 Mio € betrug und der Gemeinderat die „Kröten“ weitgehend unbemerkt schluckte. Zuvor in 2017 wurde die Gemeinschaftsschule um 2 Züge verkleinert, um rund 25 Mio zu sparen. Der Risikozuschlag wurde von 15% (2016) auf 12,5% (2017) gesenkt, nun auf 8,5%. Die 12,5% waren nach 1 Jahr mehr als aufgebraucht. Das RegioBündnis-Mitglied ECOtrinoa e.V. hatte schon 2017 den Gemeinderat und die Stadt nachdrücklich vor der faulen Kosten-Finanzierung (KoFi) gewarnt. Nun warnt dem Vernehmen nach nicht nur die Sparkasse, sondern **ganz konkret das RegioBündnis im Detail auch zu einzelnen Kostenpunkten:**

Allgemeines zu Kosten und Kostenlöchern bei Dietenbach

Fehlende Transparenz!

Inzwischen sind die in der KoFi 2018 unberücksichtigt gebliebenen Kosten teilweise mit eingerechnet. Es muss jetzt geprüft werden, ob nun alle Kosten dabei sind und in welcher Höhe. Dazu bietet die Beschlussvorlage G-20/056 an den Gemeinderat keine Transparenz. Die ist aber nötig statt „Katze im Sack“.

- 2 -

RegioBündnis Pro Landwirtschaft, Natur & ökosoziales Wohnen bei Treffpunkt Freiburg, Schwabentorring 2, 79098 Freiburg regiobuendnis@posteo.de.
AbL Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft B-W. eV, AGUS Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Markgräflerland eV, AK Freiburg-Kaiserstuhl des Landesnaturschutzverbands Baden-Württ. (LNV) eV, AK Wasser im BBU eV, Antiatomgruppe Freiburg, BLHV OV Freiburg-St. Georgen, BLHV OV Freiburg-Tuniberg, BUND OV Freiburg, Bürgerinitiative (BI) Pro Landwirtschaft und Wald in Freiburg-Dietenbach & Regio, ECOtrinoa eV, GartenLeben Freiburg, Klimabündnis Freiburg, Lernort Kunzenhof eV, NABU Freiburg eV, NABU-Gruppe Dreisamtal eV, Plan B eV, Verein für den Erhalt der Schönbergwiesen eV. **Kontakte:** abl-bw.de agus-markgraeflerland.de akwasser.de antiatomfreiburg.de blhv.de bund-in-freiburg.de biprolandwirtschaft.de ecotrinova.de gartenleben-freiburg.de klimabuendnis-freiburg.de kunzenhof.de lnw-bw.de/lnw-vor-ort/ nabu-dreisamtal.de nabu-freiburg.de plan-b-freiburg.net schoenbergwiesen.de

Das 100-Mio-Euro-Loch bleibt:

Auf der Ausgabenseite standen im **Herbst 2019** bereits **850 Mio €**, davon wieder rund 100 Mio ungedeckt. Diese 100 Mio. € will die Stadt nun am 26./27. Mai dem Haushalt künftig jährlich mit 5 Mio € 20 Jahre lang als „Hypothek“ aufbürden, was künftig zu **Kürzungen führt bei freiwilligen Leistungen u.a. für Schulen, Bildung, Soziales, Kultur, Vereine, Umwelt und Klimaschutz**. Zu glauben, dass es bei den 850 Mio. € und den 100 Mio € Defizit bleiben würde, wäre mehr als naiv.

Neue Kostenlöcher?

Es fehlen bis zu 38 Mio. € für die Differenzkosten bei den Grundstücken, welche die Sparkassengesellschaft EMD nicht übernehmen will (Kauf zu 64 € + jährlich 1 Euro statt 16,50 €, welche die Stadt zahlen darf). Die EMD wäre im Risiko, könnte die Grundstücke jedoch meist erst in 10, 20 Jahren verkaufen. Das Risiko können die Miteigner der Sparkasse dem Vernehmen nach nicht mittragen.

Was ist mit den 1,2 Mrd. € „Gesamtvolumen“ bei den Kosten?

Die Webseite der Stadt freiburg.de/pb/1047198.html nennt zu **Kosten ein „Gesamtvolumen rund 1,2 Mrd. €“!** Wie kommt das zustande? Hier fehlt jegliche Transparenz.

Sind die Einnahmen sicher genug?

Sind die angesetzten **Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf vertrauenswürdig?** Wer kauft denn außer großen Investoren **Grundstücke zu netto 1000 €/qm** und mehr?

Chaos bei den Voraussetzungen:

Chaos gibt es auch bei der **Anzahl der künftigen Einwohner** beim Endausbau in 2042: Beim Beschluss 2018 waren es 14.000, im Februar 2019 15.000, die Seite freiburg.de/pb/1329559.html nennt 16.000. Und Chaos bei den **Wohnungen in Dietenbach in 2042**: laut Medienmitteilung der Stadt vom 18.5.2020 sollen es 6.900 werden, laut Drucksache G-20/056 aber 6.500.

Was fehlt denn jetzt noch bei den Kosten mindestens?

Hier ist volle Transparenz nötig statt der verschleierte Angaben in der Beschlussvorlage G-20/056

Wer bezahlt wie viel für bezahlbares Wohnen?

Bezahlbares Wohnen bei G-20/056: "Die Kosten- und Finanzierungsübersicht enthält die Finanzierung eines Förderprogramms für besondere Wohnformen und **bezahlbares Wohnen** in Höhe von insgesamt **30 Mio. €** (jährlich 2 Mio. € ab 2025)." ABER demgegenüber G-16/095: „Ggf. werden im Rahmen der SEM unterstützende Maßnahmen zur Errichtung des geförderten Wohnungsbaus notwendig werden. Diese werden vom städtischen Haushalt in voller Höhe für die Maßnahme übernommen (...)" *Bei einer Laufzeit von 27 Jahren entspricht dies einer jährlichen Haushaltsbelastung von Ø 2,28 bis 3,8 Mio. € (je nach unterstützenden Maßnahmen für den geförderten Wohnungsbau und ohne Inflationierung).* Dort lt, Anlage 3 S. 2 Sind denn die 30 Mio. € schon die „volle Höhe“? Sie würden bei z.B. 30 ha, also rund der Hälfte der Bauflächen, nur eine Grundstücksverbilligung von nur 100 € pro qm bedeuten, also nur um 10% von nunmehr rund 1000 €/qm; Nötig wäre nach Angaben des Sparkassenchefs eine vollständige Senkung. **50% sozialer Mietwohnungsbau mit Mieten unterhalb des Mietpiegels erscheint bei weitem unmöglich.**

Gemeinschaftsschule:

Die 2017 um 2 Züge gekürzte Gemeinschaftsschule (sparte rund 25 Mio. €) ist zu klein, schon bei 14.000 Einwohnern, erst recht bei 15.000 oder 16.000.



- 3 -

Zu G-20/056: "Der Grunderwerb für landwirtschaftliches **Ersatzland** i. H. v. ca. **1,3 Mio. €** wird über das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen im Gesamthaushalt abgewickelt." Sind diese 1,3 Mio € in den geplanten Haushaltsbelastungen inbegriffen oder kommen sie zu den 100 Mio € hinzu?

Der **Risikozuschlag ist viel zu klein**. Er beträgt jetzt nur noch 8,5 % (72,2 Mio €). Die Stadt senkte ihn von 15 % (2016) auf 12,5 % (2017) auf 8,5 % (2020). Der von 2017 ist schon aufgezehrt..

Es fehlt der Kosten-Posten **Freiraumkonzept**

Es fehlt der Kostenanteil am **Bau bzw. Ausbau der Hochwasserrückhaltebecken Horben/Breitmatte**, da ohne diese das Projekt Neubaustadteil Dietenbach finanziell nicht darstellbar wäre wegen sonst viel breiterem Bachausbau, also zu wenig Baufläche.

Es fehlt die **Pachthalbierung für das ZMF**, weil es wegen der Mundenhof-Vergrößerung, die wegen Dietenbach nötig wird, nicht erweitern darf (12.500 € p.a.)

Zu S. 5 von G-20/056: "Die Entwicklungsmaßnahme finanziert verschiedene Projekte, wie z. B. eine Neustrukturierung innerhalb des **Mundenhofs** oder das **Feuerwehrhaus** Lehenanteilig mit. Ein entsprechender Kostenanteil ist in der Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesen."
Diese Ausweisung ist nicht ersichtlich.

Es fehlt „**Wohin mit den Toten aus Dietenbach?**“ - der Kosten-Anteil an den Friedhöfen der Gesamtstadt ...

Kein Schwimmbad?: z.B. ca. 10 Mio. € Investition. Vergleichbare selbstständige Kommunen ab 10.000 Einwohner im Umland haben sämtlich Schwimmbäder.

Kein Glashaus-Äquivalent als Bürgerhaus (Rieselfeld): z.B. ca. 10 Mio €

Die Folgekosten u.a. für Betrieb und Unterhalt und Abschreibungen von öffentlichen Gebäuden, Straßen, Wegen, Grünflächen, Ausgleichsmaßnahme, Personal, ÖPNV usw. Innenentwicklung wäre da bekanntlich mit deutlich weniger Folgekosten belastet, siehe z.B. Bericht der Stadt zu Haslach-Südost.

Nötig: Auswertung der Detail-KoFi vom Mai 2018 im Vergleich zu Detail-KoFi 2020

Es muss jetzt vor Beschlüssen zu Dietenbach geprüft werden, welche dieser Kostenpunkte, die von der Detail-KoFi von Mai 2018 jetzt bei der neuen KoFi 2020 noch fehlen. **Da fehlt die Transparenz!** Wir listen auf ohne Anspruch auf Vollständigkeit:

Blatt 3/26 (Mai 2018)

Voruntersuchungen der SEM: wieso Null Kosten? s.u. Blatt 9/26

Ausgleichsmaßnahmen: wieso keine Kosten ab 2029 etwa für Unterhalt?

Blatt 4/26:

Werden Einnahmen aus Grundstücksverkauf usw. wirklich eine Inflationierung von 2 % pro Jahr erreichen?

- 4 -

RegioBündnis Pro Landwirtschaft, Natur & ökosoziales Wohnen bei Treffpunkt Freiburg, Schwabentorring 2, 79098 Freiburg regiobuendnis@posteo.de.
AbL Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft B-W. eV, AGUS Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Markgräflerland eV, AK Freiburg-Kaiserstuhl des Landesnaturschutzverbands Baden-Württ. (LNV) eV, AK Wasser im BBU eV, Antiatomgruppe Freiburg, BLHV OV Freiburg-St. Georgen, BLHV OV Freiburg-Tuniberg, BUND OV Freiburg, Bürgerinitiative (BI) Pro Landwirtschaft und Wald in Freiburg-Dietenbach & Regio, ECOTrinova eV, GartenLeben Freiburg, Klimabündnis Freiburg, Lernort Kunzenhof eV, NABU Freiburg eV, NABU-Gruppe Dreisamtal eV, Plan B eV, Verein für den Erhalt der Schönbergwiesen eV. **Kontakte:** abl-bw.de agus-markgraeflerland.de akwasser.de antiatomfreiburg.de blhv.de bund-in-freiburg.de biprolandwirtschaft.de ecotrinova.de gartenleben-freiburg.de klimabuendnis-freiburg.de kunzenhof.de lnv-bw.de lnv-vor-ort/ nabu-dreisamtal.de nabu-freiburg.de plan-b-freiburg.net schoenbergwiesen.de

Blatt 5/26

Wieso trägt der städtische Haushalt diese 64 Mio €?:

- 2 Mio € für **Grunderwerb**
- 24 Mio € für innere und äußere **Erschließung**
- 38 Mio für **soziale Infrastruktur**

Blatt 6/26

- Wieso keine **Enteignungskosten**? Vgl. Blatt 8
(Vormerkung: wieso keine Prozesskosten für SEM Klagen)?
- Wieso keine **Prüfgebühren RPA** (Kosten der Träger öff. Belange müssen aber genannt sein)
- Wieso keine Ausgaben für **Personal** anderer städtischer Ämter außerhalb des Dez. 5?

Blatt 7/26

Wieso keine Kosten für **landwirtschaftliches Ersatzland**?

Blatt 8/26

Ziffer 9: Wieso keine Kosten für **Aufschüttung von Bauland**? Sollen die Grundstückskäufer das selber bezahlen? Das verteuert die Grundstücke effektiv in der Summe **um ca. 10 Mio. €** bei z.B. 25 ha und **40 €/qm**. Da soll wohl die Erddeponiegesellschaft der Stadt mitverdienen?

Ziffer 35: wieso Null Prozesskosten **Enteignung**? Siehe auch 6/26

Blatt 9/26

Wieso bei **Voruntersuchungen** Null Kosten bei Projekt und Haushalt? s.a. 3/36

Blatt 10/26

Wieso **kein Risikozuschlag** auf 9 Mio € für weitere Untersuchungen (1. Mio €?)

Blatt 11/26

Wieso alles Null Kosten bei **dezentraler Versickerung**? Kosten wären ca. **5 Mio €** -- spart Fläche pro mehr Baufläche?

Blatt 12/26

- Wieso 2 **ÖPNV-Fahrzeuge** gestrichen? Mindestens **6 Mio € gespart**?
- Wieso Null **Betriebskosten/Unterhalt für ÖPNV**?

Blatt 13/26

- Äußere Erschließung:**
- Wieso Null Kosten für Anbindung mit **Kreiseln an Besanconallee**? **26 Mio €** (Kostenstand 2015)
- Wieso Radquerung B31a erst 2035?
- Wieso Radrampe zu FR01 erst 2038?

Wieso **18 Mio.** Kosten für den Städtischen Haushalt?:

50% von **KFZ-Ausbau Besanconallee + B31a**, sowie anteilig für Radverlängerung Mundenhof+ Rad-Rampe FR

Blatt 16/26

wieso bei einigen **Geländeanschüttungen** Null Kosten bei Entwässerung?

Blatt 18/26

Wieso Null Kosten bei Pflege der **Ausgleichsmaßnahmen?**

Wieso keine Risikozuschläge auf Ausgleichsmaßnahmen (bei Volumen ca. 20 Mio €: ca. 2Mio €?)

Blatt 19/26

Wieso Null Kosten für 60 Container inkl. Ausstattung + Freiflächen für **3 Jahre provisorische Grundschule** vor deren Fertigstellung (1,1 Mio €)

Wieso Null Kosten für 60 Container inkl. Ausstattung + Freiflächen für **3 Jahre provisorische weiterführende Schule** vor deren Fertigstellung (1,1 Mio €)

Wieso weiterführende Schule nur noch 4--statt 6-zügig - wurde 2017 gekürzt um rund 25 Mio € zu sparen.

Blatt 20/26

Wieso Null Kosten für 60 Container inkl. Ausstattung 3 J. **provisor. für Kitas** vor deren Fertigstellung (1,1 Mio €)

Wieso Null Kosten für **4 Jugendbegegnungsstätten** in solitären Kitas?

Wieso Null Kosten für psychosoziale Beratungsstelle (Baulich, Personal usw.):

ist aber bei 21/26 Städtischer Haushalt 7. Mio €

Wieso Null Kosten für Bereitstellung von **Provisorien** für sonstige Einrichtungen

Blatt 21/26

Wieso aus dem Städtischen Haushalt:

*24 Posten zu Schulen und Kitas

*psychosoziale Beratungsstelle (baulich, Personal usw.): drin bei 21/26; aber beim städt. Haushalt: 7 Mio €

*Wieso **keine Kampfbahn C** (1,1 Mio €)

*Wieso **Null Betriebs- und Unterhaltungskosten?**

*Wieso **keine Kunst im öff. Raum?** (1 Mio €)

Blatt 22/26

Vermarktungskosten: **Risikozuschlag** fehlt auf 2,2 Mio €

Blatt 23/26

Öffentlichkeitsarbeit: **Risikozuschlag** fehlt auf 2,4 Mio €

Blatt 24-25/26: **Einnahmen:** Hoffnung oder Realität?

Freundliche Grüße, **für das gewählte Sprecherteam des RegioBündnis**

gez. Dr. Georg Löser, Monika Falkner

PS: Auf unser **offenes Schreiben vom 19.5.2020** an Sie zu Dietenbach anl. der Sitzung 26/27.5.2020 und unsere Medienmitteilung vom 22.5. dazu, die Sie ebenfalls per E-Mail via RegioBuendnis@posteo.de erhielten, möchten wir Sie gern hinweisen.

Das RegioBündnis umfasst 17 große und kleine Landwirte-, Natur-, Umweltschutz-, Kleingarten- und Nachhaltigkeits-Vereinigungen mit über 7000 Mitgliedern.

RegioBündnis Pro Landwirtschaft, Natur & ökosoziales Wohnen bei Treffpunkt Freiburg, Schwabentorring 2, 79098 Freiburg regiobuendnis@posteo.de.
 AbL Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft B-W. eV, AGUS Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Markgräflerland eV, AK Freiburg-Kaiserstuhl des Landesnaturschutzverbands Baden-Württ. (LNV) eV, AK Wasser im BBU eV, Antiatomgruppe Freiburg, BLHV OV Freiburg-St. Georgen, BLHV OV Freiburg-Tuniberg, BUND OV Freiburg, Bürgerinitiative (BI) Pro Landwirtschaft und Wald in Freiburg-Dietenbach & Regio, ECOtrinoa eV, GartenLeben Freiburg, Klimabündnis Freiburg, Lernort Kunzenhof eV, NABU Freiburg eV, NABU-Gruppe Dreisamtal eV, Plan B eV, Verein für den Erhalt der Schönbergwiesen eV. **Kontakte:** abl-bw.de agus-markgraeflerland.de akwasser.de antiatomfreiburg.de blhv.de bund-in-freiburg.de biprolandwirtschaft.de ecotrinova.de gartenleben-freiburg.de klimabuendnis-freiburg.de kunzenhof.de lnw-bw.de/lnw-vor-ort/ nabu-dreisamtal.de nabu-freiburg.de plan-b-freiburg.net schoenbergwiesen.de