

Dr. Georg Löser, ECOtrnova e.V., Vorsitzender, 31.3.2017

Neubaustadteil Dietenbach – stimmt das mit dem „Null Defizit“ überhaupt? Ein kritischer Kommentar

Guten Tag,

nach Check der Drucksache G-17-078 samt Anlage kommen wir statt zu einer Senkung des Defizit auf eine mögliche wesentliche Erhöhung des Defizits, wenn nicht große Fehlbeträge im Gesamthaushalt der Stadt untergebracht werden. Die Vorlage sollte zurückgewiesen werden.

Näheres und Warum:

Das Projekt Neubaustadtteil Freiburg-Dietenbach wird weiter "abgemagert", um beim Gemeinderat am 4.4.2017 die am 6.12.2016 verweigerte weitere Zustimmung zu erhalten und den städtebaulichen Wettbewerb (Dauer ca. 1,5 Jahre) ausloben zu können.

Die zu Sparmaßnahmen und Nichtberücksichtigungen bei 4.4.2017 TOP 5 siehe hier

https://ris.freiburg.de/sitzungen_top.php?sid=2017-GR-155

Anlage zur DRUCKSACHE G-17/078 "Ansätze für KoFi-Einsparpotenziale (grobe Schätzung)":

Zur Erinnerung aus Drs. G-17-078 / Vorlage:

"Die Ausgaben für den neuen Stadtteil Dietenbach betragen bislang, ohne die mit dieser Drucksache vorgelegten Einsparpotenziale, rd. 614 Mio. €. Die Einnahmen werden bisher mit rd. 558 Mio. € veranschlagt.

Parallel zur Aufstellung der KoFi wurden seit 2015 laufend Optimierungen an der Planung vorgenommen. Diese lassen sich in der Drucksache G-16/095 nachvollziehen. Die KoFi zur geplanten SEM Dietenbach weist aktuell ein Defizit von rd. 56 Mio. € aus, welcher gemäß § 59 Abs. 2 Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO) jährlich anteilig über die Kernhaushalt abzudecken wäre. Der städtische Haushalt übernimmt zusätzlich 98 Mio. € für Leistungen, die der Gesamtstadt zugute kommen (Stand 06.12.2016)."

Auch WICHTIG: Ob die 98 Mio wirklich "der Gesamtstadt uneingeschränkt zugute kommen", oder beschönigen oder z.T Dietenbach zuzurechnen sind, das wäre noch zu prüfen.

Zum 6.12.2016 wurden dem Rat vorgelegt:

Defizit 56 Mio € (+ weitere Kosten 98 Mio € + eventuelle weitere Kosten 17 Mio Euro)
Das Defizit von 56 Mio € verlangte der Rat am 6.12.2016 zu Null zu machen und stellte das Projekt Dietenbach erst mal von Grün auf Gelb bzw. auf Gelbrot um.

hier zur Anlage zunächst zum Kleingedruckten in G-17-078, dort unten:

Zitat (Spiegelstriche von uns durchnummeriert, fett + Farbe von uns)

"Folgende Kosten wurden bisher NICHT in der KoFi berücksichtigt:

1- Kosten für die Umsetzung eines **klimaneutralen Energiekonzepts** in Höhe von bis zu **30 Mio. EUR** - grundsätzlich förderfähig, Restbetrag wird von Investoren getragen

2- Ermäßigungen auf die **Grundstückspreise (sozialer Wohnungsbau)**

ggf. Mehrkosten durch noch nicht kalkulierte Leistungen wie übergeordnetes **Freiraumkonzept, Gestaltungsleitfaden etc.**

3- Ggf. höhere Anforderungen an die **Gestaltung** der nach Stand der Planung erforderlichen **Lärmschutzwände** (Ziel: keine rein technische Lösung)

4- **eigenständiger Stadtteiltreff** (im Sinne von „Glashaus“) "

Unsere Kurzkomentare:

zu 1- Das Baudezernat scheint das **klimaneutrale Energiekonzept** des Dez II niedrig zu hängen und überläßt es z.T. den Investoren (dabei erreicht das schon veröff. Energiekonzept Klimaneutralität deutlich nicht: Die sehr wichtige "Graue Energie" fürs Bauen und für die Materialien und ein wesentlicher Teil betr. Verkehr fehlen bisher, ganz zu schweigen davon, dass ein PlusEnergietadtteil mit viel Jahresüberschuss und eine CO2-Senke nötig wären, um den Altstadtteilen zu helfen für die Klimaziele der Stadt. **Probeweise 15 Mio Euro ansetzen**

zu 2- Wenn 50% der Wohnflächen dem **sozialer Wohnungsbau** dienen sollen, könnten dazu etwa 25 ha erschlossenes Bauland nötig sein.

Also z.B. 250.000 qm Boden mal 200 €/qm Ermäßigung von 800 Euro/qm:

das ergibt 50 Mio Euro für die Ermäßigungen!!!.

(Fehlbetrag hier angesetzt, statt im Gesamthaushalt der Stadt unterzubringen)

Kann die Stadt überhaupt die **Folgelasten** dazu tragen für Jahrzehnte oder auf Dauer für z.B. 270.000 qm Wohnflächen (runde Zahl für das 50% Sozial-Ziel bei 6.000 Wohnungen insgesamt in Dietenbach à 90 qm)?? z.B. um 3 Euro pro qm/Monat verbilligt, **macht rund 10 Mio €/Jahr als Beispiel**?? -> Sozialhaushalt?

zu 3-: zu prüfen! nicht nur für Konzept und Leitfaden (**ca. 0,1 Mio€?**) , sondern auch die Kosten der Realisierung (**X Mio Euro?**)

zu 4-: Wir setzen hier probeweise die Kosten der Sanierung des Haus der Jugend, Uhlandstr. ein: **10 Mio Euro**

SUMME neuer Defizit Beitrag: 75 Mio Euro

(

+ 10 Mio € jährliche Belastung Sozialhaushalt aus Nr.2??)

Nun zum Hauptteil, d.h. der Tabelle der Anlage:

zu Punkt 5: Die Verringerung der Schule um 1/3 soll mit **23-26 Mio €** die Hälfte der Einsparungen von 40-50 Mio Euro erbringen. Den Mehraufwand anderswo in Freiburg will man im Gesamthaushalt der Stadt unterbringen ("verstecken")

Diese Maßnahme ist unakzeptabel, auch schon der großen Zeit-Nachteile für die SchülerInnen wegen und der elterlichen Transporte. Die meisten Gemeinden in der Umgebung von ähnlicher Größe haben unseres Wissens volle Schulbestückung: Gundelfingen, Denzlingen, Kirchzarten, Breisach, selbst das Rieselfeld und Haslach haben es...

zu Punkt 1: **Hochspannungsleitungen** verlegen: **7 Mio Einsparung** sehr fraglich, zu vage, da noch nicht verhandelt, ggf. Mehrkosten und Nachteile für Dietenbachpark

zu Punkt 7: **Zinsen** senken: **8 Mio €**: sehr spekulativ für die Zukunft!

zu Punkt 8: Den **Risikozuschlag** senken von 15% auf 12,5%: **9 Mio Euro**: riskant, iehe aber unten auf dieser Seite zum Risiko beim Sparkassenmodell

zu anderen Punkten: die sind alle klein und z.T. vage:

SUMME DEFIZIT-VERRINGEUNG: vielleicht nur 2 - 20 Mio €??

NEUES DEFIZIT:

altes Defizit: 56 Mio Euro

neues zusätzl. Defizit: 75 Mio Euro (+ z.B. 10 Mio Euro jährlich aus Sozialhaushalt)

Defizit-Veringerung: 2-20 Mio Euro

NEUES DEFIZIT: 111 bis 129 Mio Euro

(geringer falls weitere Posten dem Gesamthaushalt angelastet würden)

Aber:

zzgl. späterer jährlicher Unterhalt als Folgekosten: Verkehrswege, öffentliche Gebäude usw., das ist bei kompakterer Stadt günstiger zu haben. Die Stadt kommt ja derzeit schon nicht mehr den Folgekosten bei öffentlichen Bauvorhaben

Aber:

Noch "verstecktes Risiko" für Stadt und Sparkasse im Konsensmodell!

Wenn Dietenbach nach 2020 scheitert, sind pro ha 4 Euro ausgezahlt und laut G17-015 bei TOP 4 am 4.4.2017 für die Sparkasse verloren.

Bei 84 ha Privateigentum sind das 3,36 Mio Euro zzgl. 4 Jahre Verwaltung + Werbungskosten, also evtl. rund 5 Mio Euro? **Wer trägt das?:**

* Sparkassenkunden: dann wäre es ein Vertrag zu Lasten Dritter?

* Sparkasse: und damit die Gesellschafter einschl. Stadt:

Was sagen die anderen Gesellschafter dann?:

Vermutlich: **z.B. 5 Mio Euro von der Stadt zu tragen**

-> den Dietenbach-Risikozuschlag erhöhen statt zu senken"

Freundliche Grüße, Georg Löser

PS:

Hier die verharmlosende Medienmitt. der Stadt vom 3.3.2017 (dort ganz unten)

<http://www.freiburg.de/pb/,Lde/1062820.html>