



Dr. Georg Löser  
Vorsitzender  
ECOtrinoa e.V.  
VR Freiburg i.Br.  
Post: Weiherweg 4B  
79194 Gundelfingen

ECOtrinoa e.V. Weiherweg 4B, 79194 Gundelfingen

**An Stadt Freiburg i.Br.  
Projektgruppe Dietenbach  
Fehrenbachallee 12, Gebäude A  
79106 Freiburg**

**9.3.2018**

**per Boten**

**Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der strategischen Umweltprüfung (SUP)  
für den neuen Stadtteil Dietenbach  
Hier: Stellungnahme von ECOtrinoa e.V.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir nehmen wie folgt Stellung:

Wir lehnen den in Freiburg i.Br. in Planung befindlichen neuen Stadtteil Dietenbach ab. Es besteht am neuen Stadtteil Dietenbach kein überwiegendes öffentliches Interesse, erst recht kein zwingendes. Wir begründen wie folgt:

**Inhaltsübersicht:**

- 1. Rechtliche Fehler u.a. bei der Bekanntmachung und im Amtsblatt**
- 2. Die Unterlagen sind unvollständig**
- 3. Rechtliche und inhaltliche Verstöße gegen das BauGB**
  - 3.1. Die Bedarfsfrage des Neubaustadtteils**
  - 3.2. Wohnungs- und Wohnflächenbedarf. Mehr bezahlbarer Wohnraum**
    - Zu (1) : Einwohnerzahl
    - Zu (2) : Wohnfläche (WF) pro Kopf und der 2-3-fache Nichtbedarf von Dietenbach
    - Zu (3) Zum Bedarf: bezahlbarer Wohnraum? Und der Mietspiegel
  - 3.3. Fahrlässige Vernachlässigung der Innenentwicklung**
    - 3.3.0: Stadtquartiere, Parkplätze, Perspektivplan, ökosozialer Stadtumbau**
    - 3.3.1: Dachausbauten/Aufstockungen von der Stadt zu Unrecht vernachlässigt / gebremst**
    - 3.3.2: Leerstand und Zweckentfremdung bekämpfen: Die Stadt tut fast nichts**
    - 3.3.3: Übersicht: praktische Wege der Innenentwicklung**
- 4. Weitere Gründe**
- 5. Schlussbemerkungen**

## 1. Rechtliche Fehler der Bekanntmachung und im Amtsblatt sowie Verstoß gegen GG

**1.1\* Die Bekanntmachung ist rechtswidrig** und muss, falls Stadt und Gemeinderat das Vorhaben überhaupt weiterverfolgen wollen, wiederholt werden, weil sonst BürgerInnen und Vereine, Verbände und öffentliche Stellen und Betroffene mit Vorspiegelung falscher Rechtsgrundlagen in die Irre geführt worden wären. Denn:

Die materielle Präklusionsvorschrift, wie man sie bisher aus dem BauGB oder aus dem UmwRG kannte: (sinngemäß) :*Wer nicht fristgerecht Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung erhebt, ist im weiteren Rechtsmittelverfahren mit allem ausgeschlossen, was nicht auf besonderen privatrechtlichen Titeln beruht!* - Das ist aber laut EuGH-Beschluß EU-rechtswidrig und kürzlich in den Gesetzen BauGB und auch im UmwRG gerade abgeschafft worden. (Hintergrund: Präklusion im Rahmen der UVP- und IE-RL unzulässig; EuGH, Urteil v. 15.10.2015 – C-137/14 –)

Die Stadt aber schreibt in ihrer Bekanntmachung vom 22.12.2017 zum Betreff:  
*„Mit Ablauf dieser Frist sind alle Stellungnahmen ausgeschlossen, die nicht auf besonderen privatrechtlichen Titeln beruhen.“*

### 1.2\* Fehlerhafte Verkündigung zur Öffentlichkeitsbeteiligung zur SUP/Umweltbericht im Amtsblatt

**Das Amtsblatt vom 22.12.2017 und dessen Wiedergabe auf der** Webseite der Stadt sind fehlerhaft:  
<http://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/node/1181705/Lde?QUERYSTRING=Strategische%20Umweltprüfung>

Bei der gezeigten Grafik des Gebiets Dietenbach ist Wald von 4 bis 5 ha am südwestlichen Rand des Gebiets weitgehend unkenntlich gemacht, sozusagen „ausradiert“, während anderer Wald des umfassten Gebiets östlich der Westrandstr. sattgrün eingefärbt ist. Der weitgehend unkenntlich gemachte Wald ist naturschützerisch-ökologisch besonders wertvoll. Somit können Stellungnahmen schon durch ersten Blick auf obige Unterlage von vornherein zu irrigen Annahmen verleitet werden.

### 1.3. Verstoß gegen Art. 20a GG

Laut GG 20a sind die natürlichen Lebensgrundlagen für die kommenden Generationen zu erhalten. GG 20a verpflichtet alle Gemeinderäte und Kommunen unmittelbar. Landwirtschaftlich genutzter Boden, Fauna und Flora sowie der Wasserhaushalt gehören zu diesen Lebensgrundlagen. Erst recht in dem im Verhältnis zur Größe der Stadt und den noch verbliebenen, für die Ernährung der Bevölkerung schon jetzt bei weitem nicht mehr ausreichenden Flächen (auch auf der Ebene des Breisgaus nicht mehr), gehört die Dietenbach-Niederung zu den zu bewahrenden Lebensgrundlagen. Dass das Vorhaben Neubaustadtteil Dietenbach solche Lebensgrundlagen beim Boden, bei Wasser, bei der Natur und deren Funktion als Naherholungsraum weitgehend zerstört, ist unmittelbar klar. Schon deshalb darf die Stadt das Vorhaben nicht verfolgen. Auch liegt kein anderweitiges überwiegendes oder gar zwingendes öffentliches Interesse vor, wie unten im Abschnitt zur Bedarfsfrage und zu Alternativen erläutert wird.

## 2.\* Die Unterlagen sind unvollständig, teils veraltet

(1) Weil die Unterlagen unvollständig sind, kann die SUP ohne deren Wiederholung oder erneute öffentliche Auslage usw. mit Möglichkeit zur erneuten Stellungnahme nicht abgeschlossen werden.

(2) Betreffend Unvollständigkeit machen wir uns – soweit mit unserer Satzung vereinbar und von uns inhaltlich vertretbar - sämtliche Angaben und Ausführungen **zu eigen**, ohne diese hier zu wiederholen, die in Stellungnahmen des Landesnaturschutzverbands Baden-Württemberg e.V. (LNV) oder dessen AK Freiburg, des BUND Freiburg bzw. dessen Landesverbandes, des NABU Freiburg e.V. bzw. dessen Regional- oder Landesverbandes, des AK Wasser im BBU e.V. und des VCD RV e.V. bzw. dessen Bundesverbandes, von Plan B e.V. und der BI pro Landwirtschaft, Wald in Freiburg Dietenbach & Regio aufgeführt sind.

(3) Beispielsweise nennen wir als fehlend, ggf. über den vorigen Absatz hinaus:

Untersuchungen – Dietenbach betreffend auch als Nahrungshabitat - zu weiteren Arten wie

\*Haselmaus,

\*Feldhamster,

\*Baumfalken,

\*Turmfalken,

\*"Dietenbach-Egel" *Trocheta intermedia* nov. sp. (Hirudinea: Erpobdellidae)

zu letzterem siehe die Veröffentlichung samt genetischem Nachweis:

<http://www.hirudinea-lamarck1818.com/media/files/pdfs/publikationen-a/2010-Kutschera--Trocheta-intermedia-nov-sp.pdf>

\*weitere FFH- und naturschutzrelevante Arten.

\*Untersuchungen und Unterlagen zum Grundwasserschutzgebiet Umkirch unter der Dietenbach-Niederung (diese Unterlagen sind sogar in den SUP-Unterlagen als fehlend bezeichnet)

\*Untersuchungen zu angrenzenden oder zum Plangebiet teilweise oder ganz gehörenden Natura-2000, FFH- und Vogelschutzgebieten.

(4) Es fehlen der Einladungsverteiler zur Scoping UVP und die Anwesenheitsliste des Scoping-UVP-Termins in 2014.

Es fehlen eine Reihe von Unterlagen, die im Protokoll des Scoping-Termins erwähnt sind oder darin genannt sind und bei den SUP-Unterlagen noch fehlen.

(5) Veraltet sind u.a.

\* die zur SUP vorgelegten Fledermausuntersuchungen: Sie gehen noch davon aus, dass der 4-5-ha große ökologisch wertvolle Wald im Plangebiet an dessen Südwestseite erhalten bleibt.

\* die bei der SUP vorgelegte Untersuchung zum Lokalklima ist wegen der verwendeten Basisdaten von Anfang der 1990er Jahre und mit einer Quelle aus 2003 veraltet wegen erfolgter und in Kürze kommender großer baulicher Veränderungen (Rieselfeld, Zinklern) in der nahen Umgebung des Plangebietes

(6) Diese Mängel unter 2. können erhebliche rechtliche Folgen haben.

\*\*

**ECOtrinoa** e.V., VR Freiburg i.Br. Nr. 2551, als gemeinnützig (Umweltschutz) anerkannt vom Finanzamt Freiburg-Stadt, vormals Arbeitsgemeinschaft Freiburger Umweltinstitute (FAUST) e.V., **Vorstand:** Dr. Georg Löser (Vorsitz.), Dorothea Schulz (Stv. und Schatzmeisterin), Bruno Natsch (Stv.), Klaus-Dieter Käser, Hans-Jörg Schwander.

**Konto:** Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, IBAN DE90 6805 0101 0002 0797 54, BIC FRSPDE66

### 3. Rechtliche und inhaltliche Verstöße gegen das BauGB

**3.1. Die Bedarfsfrage für den Neubaustadtteil** wird im Umweltbericht an keiner Stelle hinterfragt, sondern ungeprüft als von der Stadt als gegeben hingenommen. Dagegen bestimmt das BauGB eindeutig den Vorrang der Innenentwicklung vor Entwicklung im Außenbereich. Das ist ein sehr großes Versäumnis auch der Gutachter des Umweltberichts sowie ein Fehler der Stadt.

So führt ein aktueller Kommentar zum BauGB aus:

*„...städtebauliche Prämissen, wie z.B. den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1, § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Dies bedeutet insbesondere auch, dass die Gemeinde bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen die Notwendigkeit der Umwandlung begründen und insbesondere Ermittlungen zu Innenentwicklungspotentialen durchführen soll, zu denen – » ... insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeit zählen können...« (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB).28“*

<http://www.stueer.business.t-online.de/aufsatzc/dvbl0118.pdf>

in: Städtebaurechtsnovelle 2017, von Prof. Dr. Michael Krautzberger, Bonn/Berlin und Prof. Dr. Bernhard Stüer, Münster/Osnabrück

Umwelt- und Naturschutzvereinigungen einschließlich ECOtrinoa e.V. und BUND OV Freiburg haben die Stadt (alle Bürgermeister) und alle Fraktionen des Gemeinderat zunächst mit Schreiben vom 11. Oktober 2013 ausdrücklich auf **Fehler und Vernachlässigungen bei der städtischen Wohnungs- und Wohnbaupolitik** hingewiesen, **insbesondere bei der Vernachlässigung der Innenentwicklung, dies** auch mit einigen Details:

<http://ecotrinova.de/downloads/2013/131014aMM-SozialökolStadtumbaustattBauenaufTeufelkommraus.pdf>

[http://ecotrinova.de/downloads/2013/131011endg-Sozialökolog\\_Stadtumbau-statt-BauenaufTeufelkommraus.pdf](http://ecotrinova.de/downloads/2013/131011endg-Sozialökolog_Stadtumbau-statt-BauenaufTeufelkommraus.pdf)

**Auch diese beiden Unterlagen sind Bestandteil dieser Stellungnahme, wie auch alle anderen in dieser Stellungnahm mit Links zu unserer Webseite bezeichneten Unterlagen von ECOtrinoa e.V.**

Die Badische Zeitung berichtete trotz der Aktualität und hohen Bedeutung der Sache nicht zu dem vorgenannten Schreiben, obwohl auch eine Kurzfassung der Medienmitteilung vorlag und wollte auch nach mehrmaligem schriftlichen Nachfragen ausdrücklich nicht berichten. Derart wurden die Informationen dieser Vereinigungen zu Alternativen zu Dietenbach gegenüber der Freiburger Öffentlichkeit auch von Seiten der Badischen Zeitung sehr kurz gehalten.

Zahlreiche weitere Schreiben an die Stadt und Fraktionen erfolgten dazu auch mit konkreten Vorschlägen und Mängelhinweisen ab Anfang 2015: **Medienmitteilungen und Schreiben analog jeweils an Stadt und Gemeinderat per Links chronologisch aufgeführt bei <http://ecotrinova.de/pages/presse-kurzinfos.php>**. Wir machen sie zum Bestandteil unserer Stellungnahme zur SUP und schreiben sie unten teils aktuell fort:

Die Fehl-Behauptung der Stadt, es gebe keine oder keine ausreichenden Möglichkeiten der Innenentwicklung für Wohnraum, implizite Grundlage des Umweltberichts der SUP, beruht wie unten im Detail begründet i.w. auf Folgendem wie unter 3.1 dargelegt und ab 3.2.ff dargelegt wird.

**Die Alternative, im Falle des Bedarfs**, diesen auf verschiedene Gebiete der Innenentwicklung bzw. mit Maßnahmen der nach BauGB vorrangigen Innenentwicklung zu verteilen, ggf. teils auch mit Maßnahmen ohne Neubauten, **wurde bei der SUP nicht untersucht, auch nicht der von der Stadt vorausgesetzte Bedarf als solcher.**

Mit dem Mitte 2017 vom Gemeinderat verabschiedeten **Perspektivplan** der Stadt im Vorfeld des FNP2020-2040 sind aber eine **Vielzahl Gebiete möglicher Innenentwicklungen** für mehr Wohnraum fachlich und in etwa gebietsmäßig bereits aufgezeigt, andere außerhalb des bisherigen FNP 2006-2020 schon im Verfahren. Das eine oder andere vorgezogene Gebiet aus den Arbeiten zum Perspektivplan ist schon im teils fortgeschrittenen Verfahren wie der kleine Neubaustadtteil Zähringen Nord für ca. 1.400 Wohnungen, dies als Innenentwicklung.(weiteres s.u.) **Daneben besteht eine große Vielzahl privater Baurechte** außerhalb des bestehenden FNP, die derzeit in Freiburg für die Bereitstellung von mehr Wohnraum baulich wahrgenommen werden.

**Insofern ist der Umweltbericht in dieser Hinsicht völlig veraltet und mit Blick auf das BauGB (Vorrang für Innenentwicklung) sogar hinfällig.**

### **3.2. Wohnungs-und Wohnflächenbedarf. Mehr bezahlbarer Wohnraum**

**Beim Wohnungs-und Wohnflächenbedarf** kommen als Hauptfaktoren zum Tragen:

- (1) Die **Einwohnerzahl** und deren Veränderungen aus Geburtenüberschuss und Zuwanderung
- (2) die **Wohnfläche WF pro Kopf** und damit zusammenhängend auch die Zahl der Personen/Wohnung
- (3) Die „**Bezahlbarkeit**“ von Wohnungen bzw. Mieten auch für einkommensarme Schichten und für den unteren Mittelstand,

Bei allen drei Faktoren unterliegt die Stadt wesentlich Fehleinschätzungen, zu (1) und (2) wurde sie von ECOtrinoa 2016 schriftlich darauf hingewiesen, s.u. auch aktualisiert und ergänzt. Zu (3) erfolgen unten ebenfalls Details.

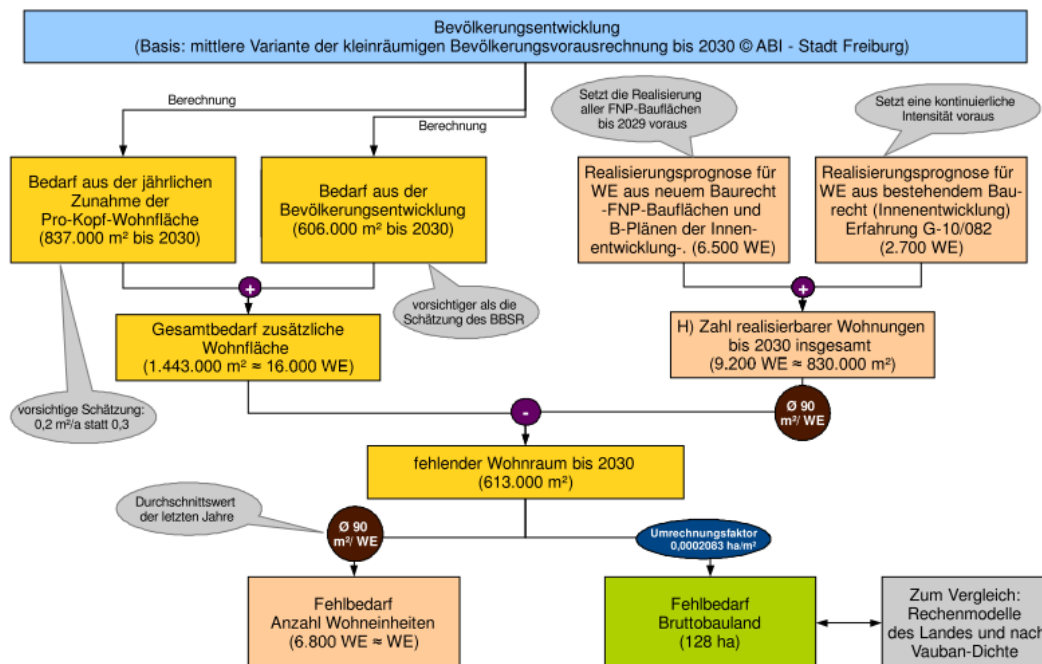
Eine gut verständliche Grafik zur Bedarfsfrage ist die in der Ratsvorlage Drs. G12-194 Anlage 2 letzte Seite, und ist nachfolgend mit Randergänzungen von ECOtrinoa wiedergegeben (und ist auch im Empirica-Gutachten von 2014 wiedergegeben und diskutiert: Drs. G15-024 im Mai 2015 im Gemeinderat). Die wichtigen Faktoren **Bevölkerung und Wohnfläche pro Kopf** befinden sich links oben. Sie werden hier unter (1) und (2) kritisch beleuchtet.

Es ist links auf einen Blick zu sofort erkennen, dass die angenommene (und seit 2011 nicht eingetretene !!!, sie sank sogar) Zunahme der Wohnfläche pro Kopf sehr viel mehr Wohnraumbedarf und Wohnungen (z.B. 10.000 à 83,7 qm) erzeugt als für den Neubaustadtteil Dietenbach (bis 6.000 Wohnungen) geplant ist. Mehr siehe (2).

10

Anlage 2 zur DRUCKSACHE G-12/194

### 3.6 Zusammenfassung (Berechnungsmodell Flächenbedarf)



### Zu (1) : Einwohnerzahl

Stadt und Gemeinderat haben die Beschlüsse für den Neubaustadtteil u.a. unter dem Eindruck steigender Einwohnerzahlen und Versäumnisse beim Wohnungsbau getätigt (vgl. siehe oben Schreiben vom (Datum korr. :) 11.10.2013 und siehe auch Exkurs „Bauen auf Teufel komm raus“) und gerieten 2015 durch den seinerzeit hohen Zustrom an Geflüchteten in „Baupanik“, wie OB Dr. Salomon am 20.11.2017 im Hauptausschuss erläuterte; diese Panikphase und auch die 2011 im Gemeinderat unwidersprochen ausgerufene Devise „Wir müssen auf Teufel komm raus bauen“ sei nun vorbei, den Langfrist-Prognosen sei nicht zu trauen. Er wolle nun auf Sicht fahren.

Die ECOTrinova-Analyse von Mitte 2016 zu Einwohnerzahlen und Bevölkerungsbewegungen ergab (Quelle: Schreiben an OB Dr. Salomon und die Bürgermeister und analog an die Fraktionen, in 2016 korrigierter, der Stadt und dem Gemeinderat mitgeteilter Version):

[http://ecotrinova.de/downloads/2016/160724korr\\_Teil\\_2\\_-\\_ECOTrinova\\_an\\_Gemeinderat\\_zu\\_Dietenbach160810.pdf](http://ecotrinova.de/downloads/2016/160724korr_Teil_2_-_ECOTrinova_an_Gemeinderat_zu_Dietenbach160810.pdf)

„Eine Tendenz zum klaren Rückgang des Wanderungsgewinns (ohne Geflüchtete) nach den Gipfeln von 2011 und 2012 deutete sich schon 2013 an, auch in anderen Uni-Städten wie Tübingen, und verstärkte sich in 2014 und 2015. Andererseits kamen in 2015 rund 2700 Geflüchtete mit unterschiedlichem Status hinzu.“

**ECOTrinova** e.V., VR Freiburg i.Br. Nr. 2551, als gemeinnützig (Umweltschutz) anerkannt vom Finanzamt Freiburg-Stadt, vormals Arbeitsgemeinschaft Freiburger Umweltinstitute (FAUST) e.V., **Vorstand:** Dr. Georg Löser (Vorsitz.), Dorothea Schulz (Stv. und Schatzmeisterin), Bruno Natsch (Stv.), Klaus-Dieter Käser, Hans-Jörg Schwander.

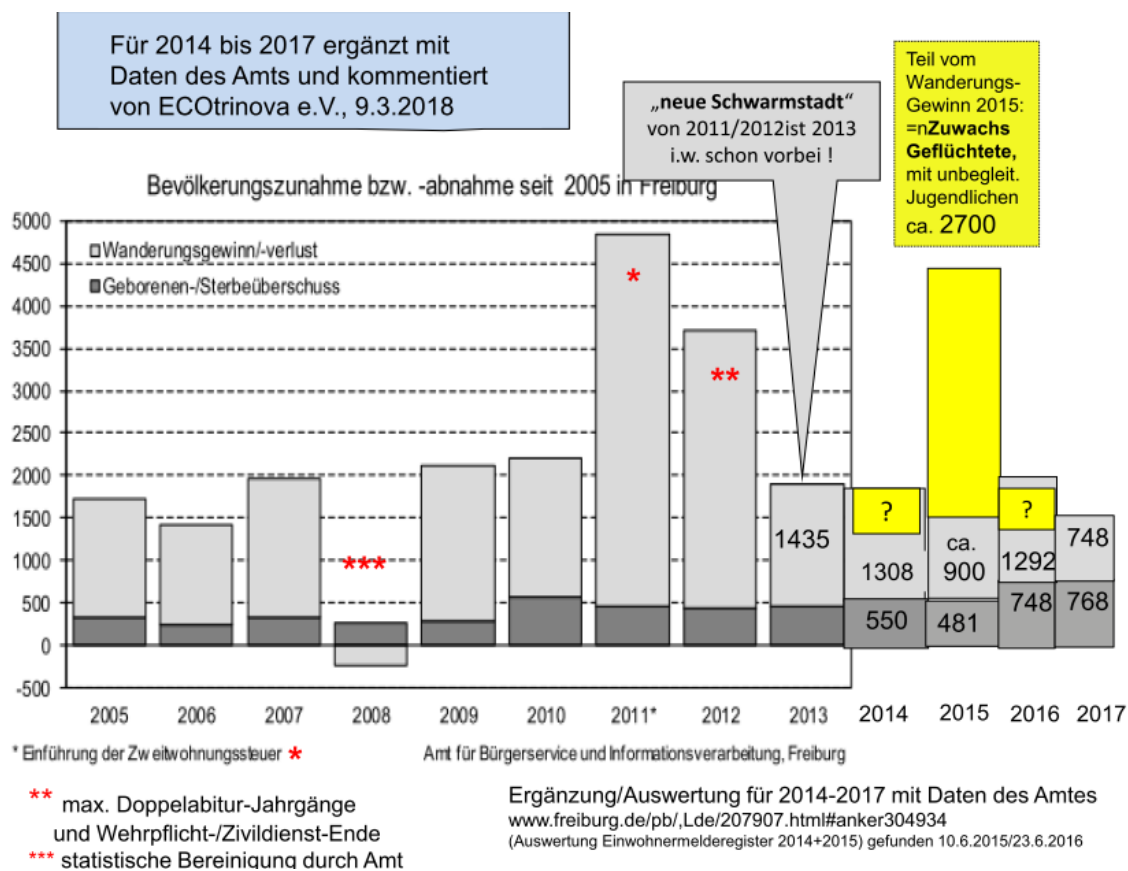
**Konto:** Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, IBAN DE90 6805 0101 0002 0797 54, BIC FRSPDE66

Das zeigt erstens klar: Die "Akademiker- und Ausbildungs-Schwarmstadt Freiburg", wie sie von bevölkerungs- und wohnungspolitischen Gutachten für die Stadt angenommen wurde, ist vorerst vorbei, zumindest hinsichtlich der Gipfel von 2011/2012 und im Übrigen abgeschwächt! Das wäre eigentlich auch schon 2011/2012 abzusehen gewesen. Denn die inzwischen unwirksamen Hauptursachen der überdurchschnittlichen Wanderungsgewinne von 2011/2012 waren

- \* die damaligen Doppel-Abiturjahrgänge in mehreren Bundesländern
- \* das damalige Ende des Wehr- und Zivildienstes
- \* die damalige Einführung der Freiburger Zweitwohnungssteuer.

Wir bitten Sie nun um Ihre besondere Aufmerksamkeit: Denn zahlreiche Vorlagen der Stadtverwaltung und Beschlüsse des Gemeinderats ab 2012 beruhen wie oben erläutert spätestens aus heutiger Sicht auf teilweise unzutreffenden Grundlagen!

Eine Korrektur der Bevölkerungsprognosen, a) ohne Geflüchtete, b) mit Geflüchteten, erscheint spätestens jetzt erforderlich. Denn wenn der neue Trend im Fall a) anhält, wird es auch aus obigen Gründen Zeit, Abstand zu nehmen vom Neubaustadtteil Dietenbach und überzogenem Neubauen (...)



**Die Stadt hatte genannten Einmaleffekte von 2011/12 offenbar als Dauereffekte vermutet und die Bevölkerungsprognose in den Informationen zum Neubaustadtteil danach erheblich nach oben geschraubt, also mit:**

- \* die damaligen Doppel-Abiturjahrgänge in mehreren Bundesländern
- \* das damalige Ende des Wehr- und Zivildienstes
- \* die damalige Einführung der Freiburger Zweitwohnungssteuer

**Der Einmaleffekt Zweitwohnungssteuer könnte i.w. nur statistisch auf dem Papier gewesen sein, d.h. insoweit ohne echten Wanderungsgewinn**

**Der weitere große „Einmaleffekt Geflüchtete“ – hauptsächlich in 2015 – hat sich 2016/17 sehr stark verringert.**

Zudem ist in den kommenden Jahren verstärkt mit Auswirkungen der Alterspyramide in Richtung Minderung des Zuwachses und eventuell mit Rückgang zu rechnen, s.u..

Eine statistische Bereinigung der Bevölkerungs- bzw. Einwohnerstatistik durch die Stadt wie in 2008 steht noch aus.

**Inzwischen hat sich die Zunahme der Bevölkerung aus Geburtenüberschuss und Wanderungsgewinn (Zuzug minus Wegzug) - wie von ECOTrinova e.V. wegen der obigen Einmaleffekte erwartet - wieder „normalisiert“, siehe obige Grafik für 2016 und 2017**

2016: plus rund 2000 Personen

2017: plus rund 1500 Personen

Quelle: Amt der Stadt Freiburg, u.a.

[https://www.freiburg.de/pb/,Lde,\(anker304938\)/207907.html#anker304938](https://www.freiburg.de/pb/,Lde,(anker304938)/207907.html#anker304938)

<https://www.freiburg.de/pb/,Lde/344419.html>

**Dafür würde statt 1000 mehr Wohnungen pro Jahr nun betr. 2017 schon ein Mehr von rund 750 verfügbaren Wohnungen reichen bei durchschnittlich nur 2 Personen pro Wohnung.**

„Mehr“ und „verfügbar“ ist nicht gleichzusetzen mit Neubau, sondern kann und sollte ggf. hauptsächlich im Bestand mehr Wohnungen erschließen mit den vielfältigen baulichen und ökosozialen Instrumenten, die in anderen Abschnitten dieser Stellungnahme – sicher unvollständig – genannt sind. **Es ist Aufgabe der Stadtverwaltung und des Gemeinderates** sowie der gemeinnützigen und anderen Wohnungswirtschaft, **dieses Mehr** so weit wie möglich ohne Neubauten (damit es für Mieter und Neueigentümer „bezahlbarer“ wird) und in jedem Fall ganz ohne Neubau im Außenbereich aktiv zu erschließen und das Zustandekommen zu unterstützen.

**Die Universität** hat im Wintersemester 2017/18 einen Rückgang der Studierendenzahl um deutlich über 500 Personen zu verzeichnen (– 2%). Ursachen sind bestimmte neue Studiengebühren und auch das Abklingen des Effekts der früheren steilen Zunahme durch die doppelten Abi-Jahrgänge 2011/12.

**Das Statistische Landesamt** sieht langfristig schon ab ca. 2020 eine Stagnation und u.U. einen leichten Rückgang der Bevölkerung Freiburgs, zumindest in der Haupt- bzw. unteren Variante, während sie in der oberen Variante noch deutlich steigen würde:

<https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015100.tab?R=GS311000>

### **Zu (2) : Wohnflächen (WF) pro Kopf und der „2- bis 3-fache Nichtbedarf“ von Dietenbach:**

Ganz wesentlich für die Fehleinschätzung der Stadt für den künftigen Wohnungsbedarf ist die Verwendung **nicht eingetretener Annahmen bzw. Prognosen zum Zuwachs der WF pro Kopf** für alle Einwohner Freiburgs um durchschnittlich **0,2 qm/Jahr** (also 3,6 qm von 2012 bis 2030 bzw. um 15 qm für 4 Personen mit entsprechend höherer Kaltmiete von 150 Euro monatlich bei Neuvermietungslevel von 10 €/qm. Dieses Neu-Kaltmietniveau besteht laut Angaben von Anbietern z.B. im Stadtteil Rieselfeld bei dortigen ca. 20 Jahre alten Altbauten bei „unterer“ Preislage, Stand 2017, Details der Recherche für ECOTrinova e.V. sind hier zu ersehen:

[http://ecotrinova.de/downloads/downloads2017\\_/170315\\_Loeser\\_ECOTrinova\\_Mietspiegelfalle\\_Freiburg.pdf](http://ecotrinova.de/downloads/downloads2017_/170315_Loeser_ECOTrinova_Mietspiegelfalle_Freiburg.pdf)

**ECOTrinova** e.V., VR Freiburg i.Br. Nr. 2551, als gemeinnützig (Umweltschutz) anerkannt vom Finanzamt Freiburg-Stadt, vormals Arbeitsgemeinschaft Freiburger Umweltinstitute (FAUST) e.V., **Vorstand:** Dr. Georg Löser (Vorsitz.), Dorothea Schulz (Stv. und Schatzmeisterin), Bruno Natsch (Stv.), Klaus-Dieter Käser, Hans-Jörg Schwander.

**Konto:** Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, IBAN DE90 6805 0101 0002 0797 54, BIC FRSPDE66



Hinzu kommen noch erhebliche monatliche Neben- und Energiekosten pro Quadratmeter auch für die vergrößerten Wohnflächen.

**Die WF pro Kopf nahm aber seit den Beschlüssen zur Entwicklung eines/von 2 neuen Stadtteils/en/ Dietenbach (2011/12) nicht zu, sondern deutlich ab** von 38,2 (2011/12) auf 37,2 qm/Kopf zum 1.2.2017.

Also ganz anders als die Prognose: Seit 2011 sinkt in Freiburg die Wohnfläche pro Kopf.

Freiburg hat offenbar keinen Nachholbedarf an durchschnittlicher Wohnfläche pro Kopf!

2011: 38,2 qm Empirica-Studie 2014, Drs. G15-024 im Mai 2015 im Gemeinderat

2012: 38,0 qm Empirica-Studie 2014, wie oben

2015: 37,6 qm (1.1.2015) Quelle: Freiburg Stadtbezirksatlas 2015 – Dez. 2015, Seite 5

2017: 37,2 qm (1.1.2017) siehe Angaben des Amtes für Statistik der Stadt Freiburg:

Quellen-Links:

[www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params\\_E-1992662122/819329/Anlage\\_2.pdf](http://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E-1992662122/819329/Anlage_2.pdf)

Wohnflächen pro Kopf in Freiburg bis 2012 nach Empirica-Studie 2014, dort Abb. 12 Seite 14.

[www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params\\_E780711466/925931/statistik\\_veroeffentlichungen\\_s\\_tadtbezirksatlas\\_2015.pdf](http://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E780711466/925931/statistik_veroeffentlichungen_s_tadtbezirksatlas_2015.pdf) S. 5

1.1.2016 [www.freiburg.de/pb/,Lde/207904.html](http://www.freiburg.de/pb/,Lde/207904.html)

1.1.2017 [www.freiburg.de/pb/,Lde,\(anker304946\)/207907.html#anker304946](http://www.freiburg.de/pb/,Lde,(anker304946)/207907.html#anker304946)

Das bedeutet bei Nichteintritt der prognostizierten Zunahme der WF/Kopf den **Nichtbaubedarf von ca. 10.000 Wohnungen à 90 qm** (15.000 Wohnungen à 60 qm), also das 1,6-fach bis 2,5-fache von „Dietenbach“ mit z.B. 6000 Wohnungen.

Berücksichtigt man den tatsächlichen Rückgang der WF/Person von 38,2 (2011/12) auf 37,2, qm/Kopf (Stand 1.1.2017, Städtisches Amt für Statistik, Quelle s.o., und bleibt das auf dem Stand, dann **entfällt der Bedarf an weiteren rund 2.500 Wohnungen à 90qm** bzw. knapp 4.000 Wohnungen à 60 qm. |

**In der Summe entfällt dann also mit rund 12.500 Wohnungen das Doppelte von „Dietenbach“, bei 60 qm mit 19.000 Wohnungen sogar das 3-fache von Dietenbach!**

Diese Ausführungen waren zunächst ohne Betracht der Obdachlosigkeit und der großen Zahl Wohnungssuchender in der Kartei der Stadt Freiburg, für die jeweils ein Neubaustadtteil Dietenbach aus diversen Gründen keine Lösung wäre: Für Obdachlose fehlen dem Vernehmen nach vor allem Wohnheime mit Einzelzimmern zum Übernachten, für Wohnungssuchende aus der städtischen Kartei wäre das Neubau-Preisniveau in Dietenbach viel zu hoch – Alternativen bestehen baulich zeitlich anderswo in Freiburg, und zwar im Innenbereich, s.o., s.u..

#### Hinweis:

**Die Empirica-Studie von 2014** (Drs. G15-024, im Mai 2015 im Gemeinderat) zum Wohnungs- bzw. Wohnraumbedarf Freiburgs stellt neben die Analyse der Stadt von 2012 (Abb. s.o. aus G12-194) eine Marktanalyse. Unsere Auswertung der Empirica-Studie (dort Tab. 31 und 32) kommt für die resultierende durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf für alle in Freiburg ebenfalls zu einer erheblichen Zunahme ähnlich wie die Stadt in der oben genannten und von uns im Punkt Wohnflächenzuwachs pro Kopf kritisierten Drs. G12-194 (s.o., Abb. in dortiger Anlage 2). Bei Empirica

liegen die Gründe dafür in der angenommenen hohen Zahl neuer EFH bis 2030 (rund 3.700 EFH à 140 qm) sowie an durchschnittlich mit 90 qm recht großen fast 15.000 mehr MFH-Wohnungen (Haushalte) für 2013 bis 2030. Bei gleich bleibender Wohnfläche pro Kopf, real ist diese nach 2011 gesunken, würde sich der Bedarf an mehr Wohnungen stark verringern. Natürlich ist er auch von der Bevölkerungsentwicklung abhängig, umgekehrt kann mehr Zubau auch mehr Bevölkerung bedeuten.

Erstaunlicherweise weist Tabelle 34 desselben Empirica-Gutachtens auf der Basis der **Bundesanstalt BBSR und des Zensus 2011** für Freiburg ab **2026 Null (!!!) Bedarf für den Zubau von MFH-Wohnungen aus! Siehe unten. Der MFH-Zubau würde schon um 2020 i.w. enden, d.h. Jahre bevor Neubau in Dietenbach überhaupt angefangen werden könnte, falls überhaupt genehmigungsfähig!**

Und insgesamt weist Tab. 34 für 2013 bis 2030 für Freiburg einen neuen Bedarf an rund 8.250 Wohnungen aus, statt rund 18.600 nach Empirica bei Tab. 31, jeweils Haushalte bzw. Wohnungen insgesamt in MFH plus EFH. Was nun? Lag/liegt die Realität seit 2013 bis 2030 in der Mitte? Oder?

**Tabelle 34: Prognose der regionalen Neubaunachfrage inkl. qualitative Zusatznachfrage**

**a) Wohnungen insgesamt**

|                               | 2013-15      | 2016-20       | 2021-25      | 2026-30      | nachrichtl.: Fertigstellungen<br>2008-12* |
|-------------------------------|--------------|---------------|--------------|--------------|---|
| Freiburg im Breisgau (KS)     | 2.871        | 3.135         | 1.340        | 900          | 3.620                                     |
| Breisgau-Hochschwarzwald (LK) | 3.111        | 5.325         | 4.550        | 4.685        | 3.388                                     |
| Emmendingen (LK)              | 1.791        | 2.905         | 2.545        | 2.650        | 2.472                                     |
| <b>Summe</b>                  | <b>7.773</b> | <b>11.365</b> | <b>8.435</b> | <b>8.235</b> | <b>9.480</b>                              |

**b) Geschosswohnungen**

|                               | 2013-15      | 2016-20      | 2021-25      | 2026-30      | nachrichtl.: Fertigstellungen<br>2008-12 |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--|
| Freiburg im Breisgau (KS)     | 2.190        | 2.025        | 315          | 0            | 2.770                                    |
| Breisgau-Hochschwarzwald (LK) | 936          | 1.640        | 1.735        | 1.665        | 940                                      |
| Emmendingen (LK)              | 495          | 830          | 965          | 910          | 720                                      |
| <b>Summe</b>                  | <b>3.621</b> | <b>4.495</b> | <b>3.015</b> | <b>2.575</b> | <b>4.430</b>                             |

**c) Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern**

|                               | 2013-15      | 2016-20      | 2021-25      | 2026-30      | nachrichtl.: Fertigstellungen<br>2008-12 |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--|
| Freiburg im Breisgau (KS)     | 681          | 1.110        | 1.020        | 900          | 540                                      |
| Breisgau-Hochschwarzwald (LK) | 2.175        | 3.685        | 2.815        | 3.020        | 2.080                                    |
| Emmendingen (LK)              | 1.296        | 2.070        | 1.580        | 1.740        | 1.320                                    |
| <b>Summe</b>                  | <b>4.152</b> | <b>6.865</b> | <b>5.415</b> | <b>5.660</b> | <b>3.940</b>                             |

\* inkl. Neue Wohnungen in bestehenden und in Nichtwohngebäuden

Quelle: BBSR, Bevölkerungsprognose, Zensus 2011, eigene Berechnungen

**empirica**

Tabelle aus Empirica 2014 für Stadt Freiburg i.Br

### Exkurs: „Bauen auf Teufel komm raus“ und der „Freiburger Pakt mit dem Teufel“:

Zum Hintergrund für das Vorgehen von Stadt und Gemeinderat betreffend Neubaustadtteil gehört erstaunlicherweise jahrelang Folgendes:

Die Beschlüsse des Gemeinderats, die dem Umweltbericht und dem Vorhaben Neubaustadtteil Dietenbach zugrundeliegen, sind über den Verstoß gegen Art. 20 a GG hinaus ethisch verwerflich und widersprechen dem (christlichen) Geist des GG, siehe auch dessen Begründungen, weil:

Sie fußen u.a. wesentlich auf der vom Gemeinderat und Stadt unwidersprochenen Aussage des Gemeinderats Bock (CDU) im Gemeinderat (2011?), **man müsse „auf Teufel komm raus bauen“**. Der OB hat das beim Neujahrsempfang der Stadt (2012?) im Konzerthaus in seiner Neujahrsrede vor großem Publikum zitiert und bestätigt mit „Der Mann hat recht“, bei Anwesenheit u.a. des Vorsitzenden von ECOtrinoa e.V.. Erst mit dem 2014 gewählten Gemeinderat traten als Minderheit erste klare Gegenreden und Gegenstimmen bei Abstimmungen zu Dietenbach auf. Unter 4 Augen unterstrich 2016/7 (korr. Jahreszahl) eine Reihe weiterer Gemeinderäte dem Vorsitzenden von ECOtrinoa e.V. gegenüber, dass sie eigentlich den Neubaustadtteil ablehnen – trotz anderer Abstimmung. D.h. dass diese sich einem ungerechtfertigten Fraktionszwang unterwarfen und/oder Mobbing im Rat und/der Fraktion oder andere Nachteile befürchteten.

Erst im öffentlichen Teil der Hauptausschuss-Sitzung vom 20.11.2017 distanzierte der OB sich quasi offiziell und ausdrücklich vom „Bauen auf Teufel komm raus“ und von unglaublichen bzw. unsicheren Langfrist-Prognosen. Die Presse war laut OB Dr. Salomons Feststellung während dieses Teils der Sitzung nicht anwesend.

TeilnehmerInnen der genannten Termine fragten sich natürlich, wer denn alles der Teufel wäre und wo er wohl rauskäme (in Freiburg-Dietenbach?).

**Als zugehöriger faustischer „Pakt mit dem Teufel“** angesehen werden kann das sogenannte „Konsensmodell“ der Sparkasse mit der Stadt für den Ankauf der Privatgrundstücke der Dietenbach-Niederung mit 64 + 1 Euro Kaufpreis statt offiziellem Gutachterpreis von 15 €/qm landwirtschaftlicher Boden: sehr viel „Geld gegen Bauernland plus Bauernseele“, dies sogar mit für die Sparkasse riskanten mehrere Millionen Euro umfassenden Vorabzahlungen an Verkaufswillige als extremer Anreiz, riskant weil für die Sparkasse (und deren Kunden und/oder Eigner) verloren zugunsten der Verkaufswilligen, wenn der Neubaustadtteil scheitert, wie den Gemeinderatsunterlagen direkt zu entnehmen ist.

### Zu (3) Zum Bedarf : bezahlbarer Wohnraum? Und der Freiburger Mietspiegel

Vorbemerkung: Diese Themenstellung gehört als Teil der Nachhaltigkeit (ökologisch-ökonomisch-sozial) auch zu den satzungsgemäßen Aufgaben von ECOtrinoa e.V.

**Das an sich richtige Ziel der Stadt, „bezahlbaren“ Wohnraum zu schaffen, würde mit Dietenbach i.w. verfehlt**, siehe nachfolgende Ausführungen nach NDR/panorama 2016. Die Stadt hat sich per Ratsbeschluss (2017) davon auch schon ein wesentliches Stück weit verabschiedet, indem sie „bezahlbar“ durch „preiswert“ ersetzte: also den hohen Kaufpreis oder die hohe Miete „wert“. Zur Definition von „bezahlbar“ siehe nachfolgend:

**ECOtrinoa** e.V., VR Freiburg i.Br. Nr. 2551, als gemeinnützig (Umweltschutz) anerkannt vom Finanzamt Freiburg-Stadt, vormals Arbeitsgemeinschaft Freiburger Umweltinstitute (FAUST) e.V., **Vorstand:** Dr. Georg Löser (Vorsitz.), Dorothea Schulz (Stv. und Schatzmeisterin), Bruno Natsch (Stv.), Klaus-Dieter Käser, Hans-Jörg Schwander.

**Konto:** Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, IBAN DE90 6805 0101 0002 0797 54, BIC FRSPDE66

<https://daserste.ndr.de/panorama/archiv/2016/Wohnungsnot-Rettung-durch-Grossinvestoren-,wohnungspot176.html>

**Zitat mit Fettsetzungen von ECOtrinoa e.V.:**

**„Was ist "bezahlbar"**

Als "bezahlbar" gilt nach den allgemein anerkannten Maßstäben des Eduard-Pestel-Instituts eine Nettokaltmiete, für die maximal 30 Prozent des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens aufgebracht werden muss. Als Berechnungsgrundlage dient eine Verdopplung des örtlichen Satzes der SGBII-Leistungen. Dazu gehören neben dem bundesweit einheitlichen HartzIV-Regelsatz auch regional unterschiedliche Leistungen wie Wohngeld. Deshalb ergeben sich unterschiedliche Werte. „Zitatende

Weiter Zitat:

„Panorama hat mit Hilfe der "empirica-systeme Marktdatenbank" Hunderttausende Wohnungsangebote aus mehr als 100 Datenquellen zwischen Mai 2015 und Mai 2016 ausgewertet. Das Ergebnis ist verheerend: **Der private Wohnungsbau, auf den die Politik ihre Hoffnungen setzt, schafft so gut wie keine bezahlbaren Mietwohnungen.** 95,3 Prozent der privaten Neubau-Wohnungen in den 20 größten deutschen Städten sind für die Mehrheit der deutschen Mieter nicht bezahlbar.

(...) Schlusslicht unter den 20 größten Städten ist Düsseldorf mit zwei Prozent. Das **Problem ist aber nicht auf die Metropolen beschränkt, im Gegenteil: In Offenbach, Karlsruhe oder Ingolstadt ist sogar nur jeder fünfzigste private Neubau bezahlbar.** Eine dramatische Entwicklung: Waren 2014 noch 27,4 Prozent der privaten Neubauwohnungen bezahlbar, sind es derzeit noch mickrige 16,5 Prozent. Die Definition der "Bezahlbarkeit" folgt hierbei der allgemein anerkannten Berechnung des Eduard-Pestel-Instituts

(...) Dietmar Walberg, Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen, hat berechnet, welche riesigen Ausmaße die Wohnungskrise inzwischen angenommen hat: "Das Problem des nicht vorhandenen bezahlbaren Wohnraums trifft fast 15 Mio. Mieterhaushalte, die sich nicht mehr frei am Markt bedienen können", sagt er.

**Es sei auch nicht zu beobachten, dass teure Neubauwohnungen zu einer Entlastung des übrigen Mietmarktes führen.** "Es gibt die Theorie des sogenannten **Sickereffektes**. Das heißt, ich baue hochpreisigen Wohnraum, räume damit etwas günstigeren Wohnraum, räume damit etwas noch günstigeren Wohnraum und am Ende entsteht sehr günstiger Wohnraum. **Diese Theorie funktioniert in der Praxis leider nicht**", so Walberg. Vielmehr seien bei frei werdenden Wohnungen Modernisierungen und Mieterhöhungen die Regel. **"Das heißt, dass hochpreisiger Wohnraum in der Regel eher dazu führen wird, dass die Mieten insgesamt steigen."**

Genau in diese Richtung gehen die Erkenntnisse von ECOtrinoa e.V., die in der Kurzschrift

„Freiburg in der selbst gebauten „Mietspiegelfalle““

[http://ecotrinoa.de/downloads/downloads2017\\_/170315\\_Loeser\\_ECotrinoa\\_Mietspiegelfalle\\_Freiburg.pdf](http://ecotrinoa.de/downloads/downloads2017_/170315_Loeser_ECotrinoa_Mietspiegelfalle_Freiburg.pdf)

mit dem Zitat von Stadtrat Sergio Schmidt in klassischer Klarheit in seiner Rede erklärt wurden: (Fettsetzungen von ECOTrinova e.V.)

**„Der Mietspiegel - Ein mieterhöhendes Werkzeug • Sergios Rede zum Mietspiegel im Gemeinderat am 6.12.2016, Beitrag vom 07.12.2016“** <http://www.jpg-freiburg.de/node/1041>

„Liebe Anwesenden,

*Es ist nur eine Frage der Zeit, **bis die stetig steigende Mietpreisspirale den/die Freiburger NormalbürgerIn aus der Stadt drängt.** Eine derartig starke Erhöhung kann von einem Gemeinderat nicht einfach hingenommen werden. Es ist nicht unsere Aufgabe, dieser Entwicklung tatenlos zuzusehen – Ja, ich sage tatenlos. •*

*Denn es reicht nicht, Wohnungen zu bauen. Weder sind wir damit schnell genug, noch haben wir dafür Platz genug. **Neubauwohnungen sind auch ein Grund für den steigenden Mietspiegel.** Damit diese Stadt keiner fatalen Gentrifizierung erliegt, muss der Gemeinderat in den Wohnungsmarkt eingreifen. Das System, nachdem der Mietspiegel erarbeitet wird, führt aus verschiedenen Gründen zu einer stetigen Mietpreiserhöhung. Durch den Gemeinderat wurde beschlossen, dass die Stadtbau ihre Mieten an den Mietspiegel heranführen muss. Dadurch wird die Miete durchschnittlich erhöht und der nächste Mietspiegel wird wieder höher ausfallen, als der bisherige. •*

*Wir können nicht warten, bis dieser Teufelskreis aufgrund einer Entspannung des Wohnungsmarktes durch das erhöhte Angebot erreicht wird, **denn sonst haben wir zu diesem Zeitpunkt durch die vielen teuren Neubauwohnungen einen so hohen Mietspiegel, dass die ehemaligen NormalverdienerInnen sich Freiburg nicht mehr leisten können.** Dementsprechend ziehen nur Menschen mit mittlerem bis hohem Einkommen nach Freiburg, von denen die Vermieter dann wieder hohe Mieten verlangen können. Das führt wieder zu einem hohen Mietspiegel, der die vorher günstigeren Wohnungen auch teurer macht. Das ist übrigens auch der Grund, warum der ständig angepriesene Trickle-down-Effekt nicht funktionieren wird. Denn wie sollen günstige Wohnungen frei werden, indem MehrverdienerInnen in teurere Wohnungen ziehen, **wenn die günstigen Wohnungen durch den Mietspiegel, welcher durch das Bauen von teuren Wohnungen steigt, den Preis für die vorher günstige Wohnung wieder nach oben treibt?**(...) •*

*Trotz dieser, vor allem für Geringverdiener fatalen Situation, fordert unser Finanzbürgermeister Neideck mehr Wohnungen für den Mittelstand. Es ist richtig, dass Wohnungen für den Mittelstand benötigt werden, aber wir brauchen vermehrt Wohnungen für diejenigen, die durch den Mietspiegel von ihrer Existenz bedroht werden, **denn nur mit einer Umkehrung des Teufelskreises, dem Schaffen von Wohnungen, die unter dem Mietspiegel stehen, können wir diese stetig drohende Katastrophe für unser soziales Ökosystem verhindern.** (...) •*

**Kommentar von ECOTrinova e.V. dazu:**

Der Gemeinderat folgte trotz riesigen Beifalls unten und oben im Saal mehrheitlich der Verwaltungsvorlage: Mietspiegelerhöhung um über 6%. !

Die Preise steigen dann weiter, weil Neubauten, vor allem auf der „grünen Wiese“ mit hohen Kosten und Gewinnen der Investoren, zur Mietpreisspirale des Mietspiegels beitragen, dem sich Freiburgs Gemeinderat zuletzt am 6.12.2016 erneut mehrheitlich beugte. Das wirkt sich auf die meisten künftigen Mieten in Freiburg aus, also für große Teile der Bevölkerung, die Mieterhöhungen

**ECOTrinova** e.V., VR Freiburg i.Br. Nr. 2551, als gemeinnützig (Umweltschutz) anerkannt vom Finanzamt Freiburg-Stadt, vormals Arbeitsgemeinschaft Freiburger Umweltinstitute (FAUST) e.V., **Vorstand:** Dr. Georg Löser (Vorsitz.), Dorothea Schulz (Stv. und Schatzmeisterin), Bruno Natsch (Stv.), Klaus-Dieter Käser, Hans-Jörg Schwander.

**Konto:** Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, IBAN DE90 6805 0101 0002 0797 54, BIC FRSPDE66

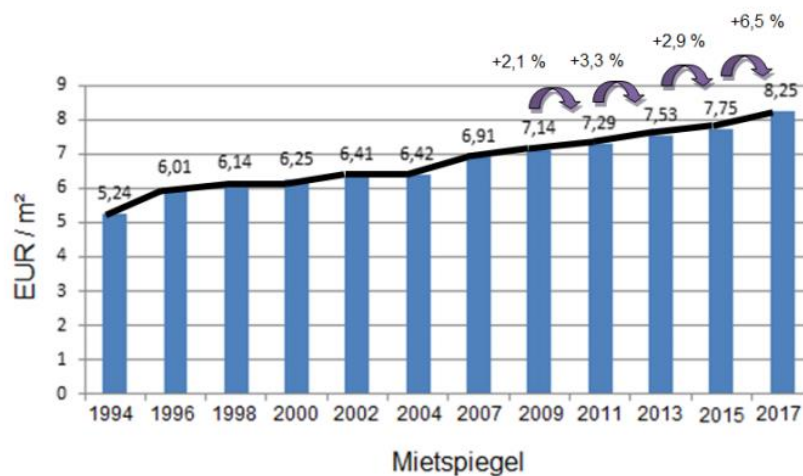
überhaupt nicht gebrauchen bzw. nicht verkraften können. **Gerade auch die hohen Mieten der beiden jüngsten Neubaustadtteile Rieselfeld und Vauban tragen dazu bei:**

**Die Neubaustadtteile Vauban und Rieselfeld haben mit die höchsten Mieten in Freiburg. Sie haben mit beigetragen zu Mietspiegelerhöhungen einschl. der starken Erhöhung des Freiburger Mietspiegels ab 2016.** (mehr s.u. in diesem Kommentar) Die hohen angegebenen Kosten für Baugrundstücke in Dietenbach tragen mit voraussichtlich über 800 Euro/qm („Sparkassenmodell“) + Nebenkosten zu hohen Wohnkosten bei. Viele Alternativen zu Dietenbach sind als günstiger einzuschätzen.

Wichtig zu sehen ist, dass die früheren Neubaustadtteile Rieselfeld (Bezug i.w. 1996-2012) und Vauban (1999-2016) den erheblichen Anstieg des Mietspiegels nicht in Richtung prozentual kleinerer Anstiege beeinflussten, mit Ausnahme des Mietspiegels 2004 (erstellt für Mieten nach 2002), sondern mit hohen neuen Mieten den Mietspiegel mit verteuerten, erst recht nach Auslaufen der Sozialbindungen nach 15 Jahren.

**Die nachfolgende Abb. (aus G16-251, zur Sitzung 6.12.2016) zeigt, dass auch während des Ausbaus von Rieselfeld und Vauban, also bei kräftiger Angebotserweiterung, der Mietspiegel fast immer deutlich gestiegen ist:** z.B. auch 2004-2011, als viele teurere Mieten der Neubauten aus ca. 2002-2009 hinzukamen. Der Mietspiegel wird alle 4 Jahre erneuert und dazwischen angepasst.

**Das Jahr 2009 mit wenig Fertigstellungen blieb unauffällig für den Mietspiegel, verminderte den Anstieg (2011) eher!** Siehe Abb. zu Baufertigstellungen unten.



Quelle obiger Abb.:

[https://ris.freiburg.de/beschluesse\\_details.php?vid=3301609100264&nid=ni\\_2016-GR149&suchbegriffe=&select\\_gremium=&select\\_art=&status=1&x=11&y=7](https://ris.freiburg.de/beschluesse_details.php?vid=3301609100264&nid=ni_2016-GR149&suchbegriffe=&select_gremium=&select_art=&status=1&x=11&y=7)

Quelle unten stehender Abb.:

[http://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params\\_E-1228356143/876905/Wissenswertes%2002.pdf](http://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E-1228356143/876905/Wissenswertes%2002.pdf)

**ECOtrinoa** e.V., VR Freiburg i.Br. Nr. 2551, als gemeinnützig (Umweltschutz) anerkannt vom Finanzamt Freiburg-Stadt, vormals Arbeitsgemeinschaft Freiburger Umweltinstitute (FAUST) e.V., **Vorstand:** Dr. Georg Löser (Vorsitz.), Dorothea Schulz (Stv. und Schatzmeisterin), Bruno Natsch (Stv.), Klaus-Dieter Käser, Hans-Jörg Schwander.

**Konto:** Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, IBAN DE90 6805 0101 0002 0797 54, BIC FRSPDE66

### Wie viele Wohnungen wurden in den letzten Jahren gebaut?

Insgesamt hat sich der Wohnungsbestand seit 1980 um 54,3 Prozent vergrößert!  
Die Zahl der Baufertigstellungen unterliegt starken Schwankungen. Sie ist abhängig von den zur Verfügung gestellten Bauflächen. So sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen, nachdem die großen Baugebiete Rieselfeld und Vauban 2008 weitgehend entwickelt waren, stark<sup>6</sup>. Zwischen 2011 und 2014 wurden durchschnittlich 950 Wohnungen pro Jahr gebaut<sup>6</sup>.



#### zur Info:

##### Rieselfeld Bau1996-2012,

Sonderfall weil billiges stadteigenes Gelände: Mieten 2017: 10-14 €/qm kalt (+ca. 20->25 % für NK + Heiz + Miete Garage/Stellplätze) Mieten gefunden: 11.3.2017:

[www.immobilienscout24.de/wohnen/baden-wuerttemberg,freiburg-imbreisgau,rieselfeld/mietwohnungen.html](http://www.immobilienscout24.de/wohnen/baden-wuerttemberg,freiburg-imbreisgau,rieselfeld/mietwohnungen.html)

##### Vauban 1998/99 - 2016

Sonderfall, weil viele Baugruppen, billiges stadteigenes Gelände

Dietenbach: sehr teures Bauland nach Erschließung (bis über 800 €/qm) :

div . öffentlich zugängliche Quellen Jan. 2017)

[http://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params\\_E-1228356143/876905/Wissenswertes%2002.pdf](http://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E-1228356143/876905/Wissenswertes%2002.pdf)

In Freiburg gibt es tatsächlich erhebliche **Wohnungsknappheit auf dem Markt**, die z.T. gemacht ist mit Leerstand (2.500 Wohnungen laut Zensus 2011, Bauspekulation, Zweckentfremdung samt viel zu vielen (ca. 800 in 2016/17 dem Vernehmen nach) Ferienwohnungen, während die beiden Nachbarkreise noch mehr Leerstand aufweisen.

Ist es „**Wohnungsnot**“, hätte die Stadt längst Wohnungsbewirtschaftung einführen sollen, wie es sie in Deutschland bis um 1960 gab. Anstelle „Dietenbach“ zu bauen, gibt es in Freiburg im bebauten Bereich viele mittelgroße und kleinteiligere Alternativen, s.o., s.u.

**Dietenbach zu bauen, hat viele erhebliche Probleme:** Kosten für Hochwasser- und Lärmschutz, hohe Kosten des Landerwerbs, die schwere Schädigung der Landwirtschaft, die Schwächung der Ernährungsbasis für Freiburg, der Naherholung für die Menschen im Rieselfeld; der Druck aufs Naturschutzgebiet Rieselfeld durch weitere etwa 14.000 Einwohner samt Haustieren usw..

**Selbst eine hohe Quote für sozialen Wohnungsbau hilft nur z.T. (in dessen Sektor, sofern die Stadt das bezahlen kann) und erhöht andererseits den Mietspiegel weiter, wie man aus einem neuen Gutachten von Empirica, 2017 (Hauptausschuss 20.11.2017), für die Stadt entnehmen kann: Zitat:**

**ECOtrinoa** e.V., VR Freiburg i.Br. Nr. 2551, als gemeinnützig (Umweltschutz) anerkannt vom Finanzamt Freiburg-Stadt, vormals Arbeitsgemeinschaft Freiburger Umweltinstitute (FAUST) e.V., **Vorstand:** Dr. Georg Löser (Vorsitz.), Dorothea Schulz (Stv. und Schatzmeisterin), Bruno Natsch (Stv.), Klaus-Dieter Käser, Hans-Jörg Schwander.

**Konto:** Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, IBAN DE90 6805 0101 0002 0797 54, BIC FRSPDE66

## 2. Eine Quote von 50% im geförderten Mietwohnungsbau entzieht dem Stadtteil die untere Mittelschicht

Wohnungsbauinvestoren verzichten nicht auf Renditen, auch nicht als Folge städtebaulicher Verträge. Deswegen führen Auflagen wie der Bau sozialer Infrastruktur oder eine Mindestquote geförderter Wohnungen dazu, dass die frei errichteten Wohnungen umso höherwertig geplant und umso teurer vermarktet werden.<sup>1</sup>

### Quelle des voranstehenden Zitats:

Anlage 19 zur DRUCKSACHE G-17/230 (Hauptausschuss des Gemeinderats, 20.11.2017)  
[https://ris.freiburg.de/show\\_anlagen.php?typ\\_432=vorl&sid=ni\\_2017-HA-355&topst=1&vorl\\_nr=3540910100242&doc\\_n1=20171120144415.pdf&x=9&y=6](https://ris.freiburg.de/show_anlagen.php?typ_432=vorl&sid=ni_2017-HA-355&topst=1&vorl_nr=3540910100242&doc_n1=20171120144415.pdf&x=9&y=6)

Falls die Stadt einen Teil der Neubauwohnungen, Beschlusslage sind **50%, als Sozialwohnungen** ausweist, kommt das die Stadt bei den hohen Preisen in Dietenbach sehr teuer zu stehen: Geschätzt 50 Mio € für Baulandverbilligung um 25%, plus z.B. rund 10 Mio. €/Jahr für Mietverbilligungen.

98 Mio € aus dem Freiburger Gesamthaushalt würde Dietenbach sowieso schon kosten plus ein Defizit unbekannter Höhe von bis zu über 50 Mio € beim eigentlichen Projekthaushalt Dietenbach.

Quelle: Gemeinderatsdrucksachen zu Dietenbach, Sitzung 4.4.2017.

Die Genehmigung des Neustadtteils ist gefährdet wg. weiterer Verschuldung der Stadt und evtl. negativem Projekthaushalt. Die Stadt will bei der Schule 1/3 streichen, 1/3 der Kinder bzw. Jugendlichen würden Fahrschüler. **Auch sonst kein sozialer Stadtteil:** Ein kommunales Gemeinschaftszentrum à la Glashaus Rieselfeld und Schwimmbad sind schon gestrichen. Die VAG könnte die neue **Straßenbahn** nach Dietenbach nicht bezahlen, sie würde letztlich der Stadt zu Last fallen (Badische Zeitung 6.10.2017)

**Fazit: Für die Stadt unbezahlbarer und für Sozial-Mieter kaum und für Mieter der unteren Mittelschicht kein bezahlbarer Wohnraum.**

### 3.3 Fahrlässige (bis absichtliche?) Vernachlässigung der Innenentwicklung

#### 3.3.0: Stadtquartiere, Parkplätze, Perspektivplan, ökosozialer Stadtumbau

Gegenüber den **6 im Umweltbericht dargestellten Varianten** (einschl. Dietenbach) der Stadt für die Entwicklung eines neuen Stadtteils im Außenbereich **wird Innenentwicklung** als weitere Lösungsmöglichkeit **gesetzeswidrig übergangen**. Die 6 Vorschläge können als Schattenboxen oder Alibi-Veranstaltung bezeichnet werden, da zur Zeit der maßgeblichen Beschlüsse des Gemeinderats keiner nach Rechtslage in Frage kam. Nur durch, wie unten gezeigt, einseitige Zweckbehauptungen der Stadt zum Bedarf und zu angeblich nicht ausreichenden Möglichkeiten der Innenentwicklung wurde danach der Dietenbach-Niederung beim Regionalplan auf Drängen der Stadt 2016/2017 der Status eines regionalen Grünzugs entzogen, ein Schritt zur Bebaubarkeit.

**Die Stadt hat bei den 2011ff zugrundeliegenden Beschlüssen zu Dietenbach eine Vielzahl von Alternativen mittelgroßer und kleinteiliger Art übersehen und in jenen Jahren ungenügend oder zu**

**ECOtrionova** e.V., VR Freiburg i.Br. Nr. 2551, als gemeinnützig (Umweltschutz) anerkannt vom Finanzamt Freiburg-Stadt, vormals Arbeitsgemeinschaft Freiburger Umweltinstitute (FAUST) e.V., **Vorstand:** Dr. Georg Löser (Vorsitz.), Dorothea Schulz (Stv. und Schatzmeisterin), Bruno Natsch (Stv.), Klaus-Dieter Käser, Hans-Jörg Schwander.

**Konto:** Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, IBAN DE90 6805 0101 0002 0797 54, BIC FRSPDE66



**langsam oder zu spät aufgegriffen**, auch mit bedingt durch das mehrjährige Wegsparen eines Baubürgermeisters. Da gilt es gemäß Innentwicklungs-vorrang nach BauGB nachzuholen. Die Stadt hat das mit einem Mitte 2017 vom Gemeinderat verabschiedeten **Perspektivplan**, der cursorisch auch eine ganze Reihe von Gebieten zur Innentwicklung aufzeigt, begonnen. Sie hat bereits vor / bis 2017 erste Gebiete (**außerhalb des früheren FNP 2006-2020**) in die Bauleitplanung bzw. konkrete Bebauungsplanung eingebracht, z.T. schon in Bau:

\***Zähringen Nord** 1400 Wohnungen, (im Verfahren, i.w. auf 3-4 Großparkplätzen, auch wie von ECOtrinoa bei der Bürgerbeteiligung zum Perspektivplan vorgeschlagen)

\***Güterbahnhof Nord** mit über 1000 Wohnungen (statt Gewerbe des FNP 2006-2020); in Bau

\*umfangreiche **Wohnheimbebauungen** u.a. bei der Neuen Fakultät, bei der Studentensiedlung,

\*preisgekrönte Planungen der Stadt für das große Gebiet **Haslach Schildacker**, (im Verfahren)

\* Planungen das Gebiet **Auf der Haid** (im Verfahren)

\* **Lamaystr.** Freiburg-Zähringen (in Bau)

u.a..

Zu allem gibt es Gemeinderatsdrucksachen und Medienberichte.

Zu den bereits realisierten und in Bau befindlichen Innenentwicklungs-Gebieten des FNP 2006-2020, die wesentlich mehr Wohnraum als ursprünglich geplant erbrachten/erbringen gehört u.a:

\* **Brielmann-Gelände**/Westarkaden für mehr Wohnraum umgewandelt

\* Dagegen lehnte der Gemeinderat es ab, im Neubaugebiet **Zinklern** bei Lehen für mehr Wohnraum höher zu bauen, obwohl Stadtrat Evers (Jurist) in der Sitzung warnte, dass die Stadt dann den Prozess um Dietenbach verlieren werde (Zeuge des Termins: Dr. Georg Löser).

**Weitere Innenentwicklung** für mehr Wohnen nach Perspektivplan ist möglich u.a. bei:

\* **Behördenzentrum Herdern** (ca. 500 + 150 Parkplätze + Zufahrten und Umwidmungen von Bestandsbauten): für 1000 - 1500 Personen je nach Studierenden-Anteil: Beleg :

Medienmitteilung von ECOtrinoa (auch an Stadt und Fraktionen) vom 12.1.2015

<http://ecotrinoa.de/downloads/2015/150112%20MM%20ECOtrinoa%20Wohnbauvorschlag%20Behoerdenviertel%20FR.pdf>

Die Badische Zeitung berichtete im Januar 2015 groß dazu, bis dato ist aber unverständlicherweise nichts passiert pro Wohnen, dies informell laut Leiter Stadtplanungsamt an ECOtrinoa eV. mündlich am 10.1.2018, außer dass es Mitte 2017 unkonkret in den Perspektivplan für den FNP 2020-2040 aufgenommen wurde. Die Chance **Behördenzentrum Herdern** liegt mindestens seit 2004 brach. ECOtrinoa e.V. in 2015 und danach der Bürgerverein Herdern haben sich für die Wohnbebauung ausgesprochen.

## Wohnen statt Parkplatzorgie

im Behördenviertel FR-Herdern Fotos G. Löser

- **Baustein Nr.1**  
im UN-Jahr des Bodens 2015
- Teilalternative statt Neubau-Stadtteil auf der grünen Wiese
- auf 500 Parkplätzen **im** Behördenviertel in Freiburg-Herdern:
- Wohnungen, Studierenden-Wohnheime, Seniorenheime für rund **1000 bis 1500 Menschen** neu bauen!



Quelle der Abb.: Vortrag Georg Löser, 21.10.2017 in der Universität

[http://ecotrinoa.de/downloads/downloads2017\\_/171021\\_Loeser\\_RegioBuelInnenentwAlternatDiet-web.pdf](http://ecotrinoa.de/downloads/downloads2017_/171021_Loeser_RegioBuelInnenentwAlternatDiet-web.pdf)

\* Weitere **große Parkplätze** :

beim Technischen Rathaus,

beim Eisstadion,

zwischen und beim Neubau des RPF / CLUA

beim Bahnhof Littenweiler (im FNP 2006-2020) u.a.m.

## IV. Freiburg – Stadt der Parkplätze ?

kl. Auswahl im „Mittelwesten“ Fotos G. Löser 2015



Quelle der Abb.: Vortrag Georg Löser, 21.10.2017 in der Universität

[http://ecotrinoa.de/downloads/downloads2017\\_/171021\\_Loeser\\_RegioBuelInnenentwAlternatDiet-web.pdf](http://ecotrinoa.de/downloads/downloads2017_/171021_Loeser_RegioBuelInnenentwAlternatDiet-web.pdf)

**ECOtrinoa** e.V., VR Freiburg i.Br. Nr. 2551, als gemeinnützig (Umweltschutz) anerkannt vom Finanzamt Freiburg-Stadt, vormals Arbeitsgemeinschaft Freiburger Umweltinstitute (FAUST) e.V., **Vorstand:** Dr. Georg Löser (Vorsitz.), Dorothea Schulz (Stv. und Schatzmeisterin), Bruno Natsch (Stv.), Klaus-Dieter Käser, Hans-Jörg Schwander.

**Konto:** Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, IBAN DE90 6805 0101 0002 0797 54, BIC FRSPDE66

- \* **Herdern Süd/Neuburg** mit Umbau mehrerer Teilquartiere für wesentlich mehr Wohnungen
- \* **Landwasser:** Umbauten und Neubauten für wesentlich mehr Wohnungen (im Verfahren)
- \* weitere gut realisierbare Wohnbaupotentiale im Gebiet Herdern-**Neuburg**.

\*auch: Nutzung von zahlreichen „**Rolladengebäuden**“ **des Landes im Stadtteil Neuburg**. Beispiel für den Fall Abriss/Neubau (Fa. Gisinger) ist ein Altbau von ca. 1950 in der Stefan-Meierstr.: Es erbrachte 2017 neu 27 Wohnungen statt alt 12 per Nutzung des DG und geschickter Grundrisserweiterung bei Anpassung an nachbarliche Altbauten des 12-Wohnungen-Haustyps. Usw.

Darüberhinaus ist in vielen Teilen etwa in Herdern und anderswo eine sehr rege Wohn-Neubautätigkeit aufgrund von Baurechten außerhalb des FNP zu beobachten:

**Der „Bauboom“ für Wohnraum in Freiburg-Herdern** außerhalb des FNP per Baurechten: um 2016 schon allein mit 5 Projekten für 270 Wohnungen und 350 Appartements für Studierende, also Wohnraum für über 1000 Menschen, plus 240 Hotelzimmer  
<http://ecotrinoa.de/downloads/2015/150112%20MM%20ECotrinoa%20Wohnbauvorschlag%20Behoerdenviertel%20FR.pdf>

**Schon solche und zahlreiche weitere bekannt gewordene Gebiete und Objekte für Innenentwicklung für mehr Wohnraum lassen den Bedarfsnachweis für Dietenbach auf Null zusammenstürzen.**

**Ohne Bedarfsnachweis mit überwiegendem öffentlichen Interesse entfallen aber die Eingriffsmöglichkeiten in den Außenbereich bzw. in den Naturhaushalt.**

### **3.3.1: Dachausbauten/Aufstockungen von der Stadt zu Unrecht vernachlässigt /gebremst:**

Eine von ECOtrinoa im 2. HJ. 2016 per Schreiben an Stadt und Fraktionen samt Medienmitteilung initiierte interfraktionelle Initiative der Fraktion Freie Wähler mit Handwerk usw. wurde noch im Herbst 2016 laut Medienmitteilung der Freien Wähler von der Stadt zurückgewiesen (s.u.) , dem Vernehmen nach in Unkenntnis des tatsächlichen sehr großen realisierbaren Potentials - vom damaligen Baurechtsreferenten Rüdiger Engel, jetzt Leiter der Projektgruppe Dietenbach für den Neubaustadtteil.

Quellen:

[http://ecotrinoa.de/downloads/2016/160919\\_MM\\_ECotrinoa\\_zu\\_AufstockenDachausbau\\_-\\_Freiburg.pdf](http://ecotrinoa.de/downloads/2016/160919_MM_ECotrinoa_zu_AufstockenDachausbau_-_Freiburg.pdf)

[http://ecotrinoa.de/downloads/2016/160915\\_an\\_Gemeinderat\\_-\\_Dachausbau\\_undAufstockungen\\_Freiburg.pdf](http://ecotrinoa.de/downloads/2016/160915_an_Gemeinderat_-_Dachausbau_undAufstockungen_Freiburg.pdf)

Dazu das Schreiben von ECOtrinoa e.V. an den Gemeinderat und analog an alle Bürgermeister der Stadt am 16.9.2016:

*- offener Brief mit E-Mail -*

*Herrn Oberbürgermeister Dr. Dieter Salomon*

**16.9.2016**

*Herrn Erster Bürgermeister Neideck*

*Frau Bürgermeisterin Stuchlik*

*Herren Bürgermeister von Kirchbach und Prof. Dr. Haag*

*Stadt Freiburg i.Br. Rathaus, 79098 Freiburg*

**ECOtrinoa** e.V., VR Freiburg i.Br. Nr. 2551, als gemeinnützig (Umweltschutz) anerkannt vom Finanzamt Freiburg-Stadt, vormals Arbeitsgemeinschaft Freiburger Umweltinstitute (FAUST) e.V., **Vorstand:** Dr. Georg Löser (Vorsitz.), Dorothea Schulz (Stv. und Schatzmeisterin), Bruno Natsch (Stv.), Klaus-Dieter Käser, Hans-Jörg Schwander.

**Konto:** Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, IBAN DE90 6805 0101 0002 0797 54, BIC FRSPDE66

### ***Freiburg und Dietenbach (4. Schreiben) – Dachausbauten und Aufstockungen***

*Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr. Salomon,  
sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister Neideck,  
sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Stuchlik,  
sehr geehrte Herren Bürgermeister Professor Dr. Haag und von Kirchbach, (...)*

(Textauszüge: s.u. Exkurs Dachgeschossausbau!)

Es kam von der Stadt keine Antwort.

#### **Die Medienmitt. der Freien Wähler zur Initiative und Blockade durch die Stadt:**

<http://www.freie-waehler-freiburg.de/presse/amtsblatt/details/potential-dachgeschossausbau-nutzen/>

*Fraktion Freie Wähler Freiburg, Rathausplatz 2-4, 79098 Freiburg*

*[fraktion@freie-waehler-freiburg.de](mailto:fraktion@freie-waehler-freiburg.de) 0761 - 201-1850*

#### ***Potential Dachgeschossausbau nutzen! 07.10.2016***

*„...Um aber den Flächenverbrauch und die Abholzung von Wäldern so gering wie möglich zu halten, müssen auch die brachliegenden Potentiale im Dachausbau ausgeschöpft werden. Momentan werden viele Dachgeschosse überhaupt nicht oder nur als Abstellkammern genutzt, obwohl dieser Platz in wertvollen Wohnraum umgewandelt werden kann. Es könnten kurzfristig hunderte Wohnungen entstehen, ohne dass ein einziger Quadratmeter Grund und Boden zusätzlich benötigt wird.*

*Die Fraktion der Freien Wähler will deshalb ein „**Aktionsprogramm Dachausbau**“ starten und schlägt vor, dass alle mit dem Wohnungsbau befassten Akteure, also die Stadtverwaltung, Wohnungsbauunternehmen, Architektenkammer, Wohnbaugenossenschaften, die Freiburger Stadtbau, Handwerksinnungen, Haus- und Grundbesitzervereinigungen usw. Geld und Arbeitszeit investieren, um kurzfristig ein Dachausbau- und Dachaufstockungskataster für die Stadt Freiburg erstellen zu lassen!...“*

*„...Die Kreishandwerkerschaft Freiburg hält das Aktionsprogramm für eine sinnvolle Initiative. Auch die Handwerkskammer Freiburg sieht Potential im Dachgeschossausbau und die meisten Fraktionen im Freiburger Gemeinderat unterstützen unseren Vorschlag. Umso bedauerlicher, dass die Verwaltung bremst und den Standpunkt vertritt, dass die Potentiale für Nachverdichtung und Dachausbau weitgehend ausgenutzt seien...“*

In der Universität hat danach am 13. Mai 2017 auf Einladung von ECOtrinoa e.V. der für Altbausierungen preisgekrönte Architekt H. Griebach, Freiburg i.Br. in Anwesenheit des Denkmalschutzleiters der Stadt bei seinem Vortrag unwidersprochen betont (die Badische Zeitung berichte auch diesen Punkt): **es ginge im Grunde bei jedem Altbau**, auch wenn es teils nicht leicht sei, etwa bei Denkmalschutz.

[http://ecotrinoa.de/downloads/downloads2017\\_/170513\\_Griessbach\\_Vortrag\\_Wohnraum\\_DGAufstocken.pdf](http://ecotrinoa.de/downloads/downloads2017_/170513_Griessbach_Vortrag_Wohnraum_DGAufstocken.pdf)

Die Presse berichtete unmittelbar, der genannte Herr R. Engel/Stadt negierte dieser gegenüber noch immer! Quasi selbstverständlich in diesem Sinne führt die Stadt weiterhin kein Dachausbau- und kein Aufstockungskataster.

Der Wohnkonzern Vonovia setzt im Gegensatz zur Stadt u.a. auf Aufstockungen, ausdrücklich auch mit Blick auf bezahlbare Wohnungen:

[www.badische-zeitung.de/wirtschaft-3/bilanzen-xin2ai6yx--150125164.html](http://www.badische-zeitung.de/wirtschaft-3/bilanzen-xin2ai6yx--150125164.html)

**ECOtrinoa** e.V., VR Freiburg i.Br. Nr. 2551, als gemeinnützig (Umweltschutz) anerkannt vom Finanzamt Freiburg-Stadt, vormals Arbeitsgemeinschaft Freiburger Umweltinstitute (FAUST) e.V., **Vorstand:** Dr. Georg Löser (Vorsitz.), Dorothea Schulz (Stv. und Schatzmeisterin), Bruno Natsch (Stv.), Klaus-Dieter Käser, Hans-Jörg Schwander.

**Konto:** Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, IBAN DE90 6805 0101 0002 0797 54, BIC FRSPDE66

Dieser Meldung zufolge liegen die Durchschnittsmieten bei Vonovia derzeit mit 6,27 €/qm weit unter dem Mietspiegel von Freiburg mit 8,25 €/qm.

ECOtrinoa startete daraufhin in 2017 ehrenamtlich mit Aktiven aus anderen Vereinen ein Fotokataster einiger Straßenzüge und hat dazu in der Universität (PS: vorgetragen):

[http://ecotrinova.de/downloads/downloads2017\\_/171125\\_Loeser\\_Start-PraesentationAufstockenDachAusbau-web.pdf](http://ecotrinova.de/downloads/downloads2017_/171125_Loeser_Start-PraesentationAufstockenDachAusbau-web.pdf)

ab Folie 17, und weitere dazu schon verfügbare Unterlagen beim 25.11.2017 bei

<http://ecotrinova.de/pages/samstagsforum/samstagsforum-2017.php>

Schon diese paar Straßenzüge ergaben ein geschätztes Potenzial von fast 700 Wohnungen aus DG-Ausbau und begrenztem Aufstocken.

**Zwischenfazit: Die Stadt unterdrückt ein wichtiges Bein der Innenentwicklung für Wohnraum, unterm Strich mit Wirkung pro von Außenentwicklung (Dietenbach) und entgegen dem gesetzlichen Vorrang für Innentwicklung nach BauGB und Art. 20 GG.**

**Exkurs und Belege: Dachausbauten nach BBSR und Dachaufstockungspotenzial nach Studie Pestel-Intitut/TU Darmstadt:**

Zitat aus oben notiertem Schreiben an die Bürgermeister der Stadt vom 16.9.2016: Fettsetzungen durch ECOtrinoa e.V.

*„...die Aufgabe, mehr Wohnraum bereitzustellen, sollte vordringlich auch die Aufgabe umfassen, den Dachausbau und Aufstockungen wo möglich voranzubringen. Dazu gehört seitens der Stadt das **Instrument Dachausbau- und Aufstockungskataster**. Beides ist in Freiburg wie u.a. ein Leerstandskataster (zu letzterem unser Schreiben vom 9./10.8.2016) offenbar ebenfalls nicht vorhanden. Wir halten das für ein Versäumnis und regen sehr an, dem schnell abzuhelpfen. Denn Stadt und Gemeinderat möchte ja mehr Wohnraum schaffen. **Dachausbau und Aufstockungen sind große Teilbeiträge**, das Bauen auf der „grünen Wiese“ wie geplant bei Dietenbach zu vermeiden.*

*Wir hatten Sie zwar schon mit Schreiben vom 13. Oktober 2013 (11.10.2013 an den Gemeinderat) darauf hingewiesen und sind nun besonders aufmerksam geworden erstens durch eine **aktuelle Expertise des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)** für das Bundesbauministerium (2). Freiburg und Nachbarkreise zählen danach zu den besonders lohnenden Gebieten für solche Maßnahmen.*

*Laut BBSR bieten vor allem die Wohnungsbestände der 1950er- bis 1970er-Jahre gute Voraussetzungen. Diese weisen ohnehin einen großen Sanierungsbedarf auf. Im Zuge der anstehender Modernisierung können Dachausbaumöglichkeiten geprüft werden. **Fast 40% des Wohngebäudebestandes** in Deutschland entfallen auf solche Gebäude. Dass Dachausbauten angespannte Wohnungsmärkte entlasten, belegen **viele Praxisbeispiele**. Auch in **Freiburg gibt es schon etliche Vorbilder**, z.B. die Aufstockungen von der Heimbau eG in der Wilmersdorfer Str. oder von einem bekannten Architekten in der Lorettostr..*

*Die BBSR hat Potenziale von Dachaufstockungen und Dachausbauten anhand von Fallstudien ermittelt und eventuelle Hemmnisse untersucht. **Das Potenzial sei hoch**, so ein wichtiges Ergebnis der Studie. Es liege im mittleren Preissegment, weniger im unteren. Positive Effekte für den Wohnungsmarkt auch im unteren Preissegment würden indirekt erzielt, indem die künftigen Nutzer preiswertere Bestandswohnungen frei machen infolge von Umzugsketten und Sockereffekten. Kosten können sinken z.B. mit Verzicht auf zusätzliche Stellplätze dank gutem ÖPNV, Maßnahmen pro Radfahren und Car-Sharing, so ECOtrinoa dazu; und vor allem bisherige oberste Geschosse erfahren schon durch Dachausbau und Aufstockung als solche sehr erhebliche – bis zur Hälfte - Heizenergieeinsparungen und folglich geringere Heizkosten.*

**Eine zweite neue Studie (3), hier der TU Darmstadt und des Pestel-Instituts weist ebenfalls auf das immense Flächenpotential auf den Dächern von Bestandsbauten hin**, (unter unseren Grüßen die Information aus Baulinks dazu) Die Studie i.A von 11 führenden Organisationen und Verbänden der deutschen Planungs- Bau- und Immobilienbranche sieht in der Aufstockung bestehender Bauten große Chancen. Über 1,5 Millionen zusätzliche Wohnungen könnten laut Studie durch Dach-Aufstockung entstehen. (Abb. S. 65 Studie), dies dort, wo der Wohnraum heute schon knapp und das Wohnen teuer ist: d.h. in Großstädten, Ballungsräumen und Universitätsstädten.

**Freiburg gehört laut Studie** wie die Nachbarkreise zu den Regionen Deutschlands, wo **Aufstockung besonders sinnvoll ist** (Abbildung Studie S. 55). Wenn Freiburg Durchschnitt wäre als 1/400 von Deutschland, wären das für Freiburg rund 4000 Wohnungen, so unsere Daumenregel, **fast so viel wie die 5000 für Dietenbach geplant**, und das allein mit einem von vielen Maßnahmenpaketen, auf schon erschlossenen Flächen, ohne landwirtschaftlichen Boden zu vernichten, passend für eine Öko- und Nachhaltigkeits- und Klimaschutzhauptstadt.

Mit Worten von Architekten bei der Architektenkammer Baden-Württemberg zum Punkt Dachausbau, noch ohne Aufstockung (4):

„Durch den Ausbau ungenutzter Dachgeschosse kann **ohne zusätzlichen Verbrauch an Bauland** qualitativvoller neuer Wohnraum entstehen. Da für Dachausbauten im Normalfall keine wesentlichen Restriktionen gelten, lassen sich hier zumeist auch offene Grundrisslösungen realisieren. In der Regel sind die vorhandenen Deckenkonstruktionen in der Lage, erhöhte Lasten durch die neue Nutzung aufzunehmen, eine statische Berechnung sollte dennoch auch bei verfahrensfreien Umbaumaßnahmen durchgeführt werden.

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, sehr geehrte Frau Bürgermeisterin, sehr geehrte Herren Bürgermeister: **Statt der offensichtlichen „Sünde“ Freiburg-Dietenbach** und dem dort entstehenden Kostenloch für Erschließen, Bauen, Personalkosten und Bürgerschweiß und statt dort angedachten und ggf. noch anstehenden „Abmagerungen“ und Enteignungsproblemen: **Schwenken Sie um auf die vielen Alternativen zu Dietenbach**, zu denen auch viele mit dem Perspektivplan entstehende Neubauten und der auch beim Baudezernat sicher in Vorbereitung befindliche sozialökologische Stadtumbau etlicher Teile Freiburgs gehören.

Wir wären für Ihre Antwort dankbar. Wir wenden uns in nächster Zeit mit weiteren Argumenten und Fakten an Sie.... „

#### **„Zu den Quellen:**

(1) [https://www.vcd.org/vorort/fileadmin/user\\_upload/suedlicher-oberrhein/redaktion/Position/131013\\_anOB\\_BM-Sozialo\\_\\_776\\_kol.StadtumbaustattBauenaufTeufelkommraus.pdf](https://www.vcd.org/vorort/fileadmin/user_upload/suedlicher-oberrhein/redaktion/Position/131013_anOB_BM-Sozialo__776_kol.StadtumbaustattBauenaufTeufelkommraus.pdf)

[http://www.ecotrinova.de/downloads/2013/131011endg-Sozialökolog\\_Stadtumbau-statt-BauenaufTeufelkommraus.pdf](http://www.ecotrinova.de/downloads/2013/131011endg-Sozialökolog_Stadtumbau-statt-BauenaufTeufelkommraus.pdf)

(2) <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2016/bbsr-online-08-2016-dl.pdf>

(3) <http://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/fileadmin/images/Studien/wohnraumpotential-aufstockung/studie-wohnraum-potential-durch-dach-aufstockung-ao-langfassung.pdf>

(4) <http://www.akbw.de/service/themen/bauen-im-bestand/der-altbau-was-ist-moeglich.html>

(5) <http://www.baulinks.de/webplugin/2016/0333.php4>

#### **Exkurs: Dachaufstockungspotenzial nach Studie Pestel-Intitut/TU Darmstadt:**

**Aus Anhang zur Medienmitteilung von ECOTrinova e.V. vom 19.9.2016: Anlage zu (3) + (5): Fettsetzungen durch ECOTrinova e.V.**

### **1,5 Millionen neue Wohnungen durch Aufstockungen**

*Beginn Zitat: (20.3.2016) Eine Mitte März in Berlin vorgestellte Studie der TU Darmstadt und des Pestel-Instituts weist auf das immense Flächenpotential auf den Dächern von Bestandsbauten hin. Die Studie, von 11 führenden Organisationen und Verbänden der deutschen Planungs- Bau- und Immobilienbranche in Auftrag*

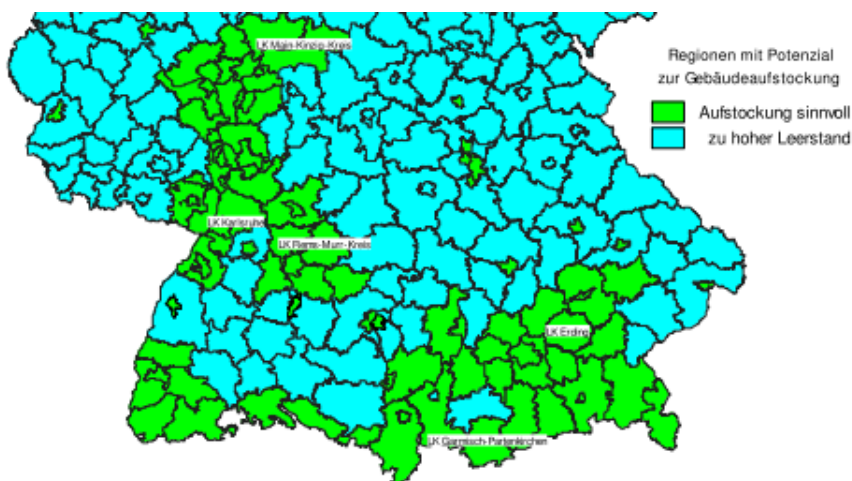
**ECOTrinova** e.V., VR Freiburg i.Br. Nr. 2551, als gemeinnützig (Umweltschutz) anerkannt vom Finanzamt Freiburg-Stadt, vormals Arbeitsgemeinschaft Freiburger Umweltinstitute (FAUST) e.V., **Vorstand:** Dr. Georg Löser (Vorsitz.), Dorothea Schulz (Stv. und Schatzmeisterin), Bruno Natsch (Stv.), Klaus-Dieter Käser, Hans-Jörg Schwander.

**Konto:** Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, IBAN DE90 6805 0101 0002 0797 54, BIC FRSPDE66

gegeben, sieht in der Aufstockung bestehender Bauten eine Möglichkeit, fehlenden Wohnraum in den gefragten Ballungsräumen und Universitätsstädten zu schaffen.

**Mehr als 1,5 Millionen zusätzliche Wohnungen könnten laut Studie durch Dach-Aufstockung entstehen.** Und zwar dort, wo der Wohnraum heute schon knapp und das Wohnen teuer ist: in **Großstädten, Ballungsräumen und Universitätsstädten**. Damit dieses Potenzial schnell genutzt werden kann, sollte die Bundesregierung Anreize schaffen und Sonderabschreibungen auch für Aufstockungen ermöglichen. Bei den Wohnungen, die als „On-Top-Etagen“ auf die Dächer schon bestehender Wohnhäuser gebaut werden können, geht die Studie von einer durchschnittlichen Größe von rund 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche aus.

Im Fokus der Studie stehen die Wohnraum-Reserven von Mehrfamilienhäusern, die zwischen 1950 und 1990 gebaut wurden. Allein durch die Dach-Aufstockung von rund 580.000 dieser **Nachkriegsbauten** sollen sich **1,12 Millionen Wohnungen** in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt zusätzlich errichten lassen - so die Studie. Darüber hinaus könnten weitere 420.000 Wohnungen auf Gebäuden entstehen, **die vor 1950 gebaut wurden**. „Das Potenzial ist enorm. Und das, obwohl bei der Auswahl der Gebäude, die für eine Dach-Aufstockung in Frage kommen, sowohl der Denkmalschutz als auch der Erhalt des Stadtbildes in der Studie berücksichtigt sind“, betonte Prof. Dr. Karsten Tichelmann von der TU Darmstadt bei der Vorstellung.



Auszug aus Abb. (3): Verteilung der Regionen mit sinnvollem Aufstockungspotential; S. 55 Langfassung

Und Barbara Ettinger-Brinckmann, Präsidentin der Bundesarchitektenkammer, erinnerte: „Für Aufstockungen **wird kein zusätzliches Bauland gebraucht** und es findet keine Versiegelung statt. Die vorhandene Infrastruktur kann genutzt werden, Grundstücks- und Erschließungskosten entfallen.“ Auch solle sich bei einer Aufstockung der Energiebedarf im darunter liegenden Geschoss bis zur Hälfte reduzieren lassen....“

**Hinweis: Freiburg entspricht einwohnermäßig gut 1/400 von Deutschland. Insofern können die 1,5 Mio Wohnungen für Freiburg als grobe Näherung mit 4000 abgeschätzt werden.**

**Quelle des Zitats:**

(5) <http://www.baulinks.de/webplugin/2016/0333.php4>

zu (3) <http://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/fileadmin/images/Studien/wohnraumpotential-aufstockung/studie-wohnraum-potential-durch-dach-aufstockung-ao-langfassung.pdf>

**Stadt und Umweltbericht zielen betr. laut ihr angeblich nicht befriedigtem Bedarf an Wohnungen überwiegend nur auf Neubau in Dietenbach.** Das ist **rechtswidrig mit Blick auf den Vorrang für Innenentwicklung** des BauGB, und zwar hier auch betr. real von der Stadt vernachlässigten Möglichkeiten des Umbaus, Anbaus, Aufstockens, DG-Ausbaus.

Es besteht der begründete Verdacht, dass sie Stadt große Innenwicklungsgebiete, die schon vorgeplant sind wie Haslach-Schildacker und auf der Haid - anstatt sie zumindest in größerem Umfang

**ECOtrinoa** e.V., VR Freiburg i.Br. Nr. 2551, als gemeinnützig (Umweltschutz) anerkannt vom Finanzamt Freiburg-Stadt, vormals Arbeitsgemeinschaft Freiburger Umweltinstitute (FAUST) e.V., **Vorstand:** Dr. Georg Löser (Vorsitz.), Dorothea Schulz (Stv. und Schatzmeisterin), Bruno Natsch (Stv.), Klaus-Dieter Käser, Hans-Jörg Schwander.

**Konto:** Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, IBAN DE90 6805 0101 0002 0797 54, BIC FRSPDE66

zünftig zu starten, evtl. fahrlässig verlangsamt hat oder auf die lange Bank schob oder weil sehr viel Personal (bis zu 18 Stellen laut Antwort 2018 an 2 Ratsfraktionen) Dietenbach zugeordnet ist. Für die Vorplanung Haslach-Schildacker hat die Stadt vor einigen Jahren sogar einen Preis erhalten.

Sie hat sogar das Personal für Dietenbach verdoppelt laut Mitteilung des Baubürgermeisters Ende 2017 in der Presse. **Statt dessen hätte sie das Personal für Innenentwicklung und für die Bekämpfung von Zweckentfremdung und Leerstand und für diverse ökosoziale Maßnahmen für bessere Nutzung vorhandenen Wohnraums aufstocken müssen.**

### 3.3.2: Leerstand und Zweckentfremdung bekämpfen: Die Stadt tut fast nichts

Freiburg hatte nach Zensus 2011 einen beachtlichen Wohnungsleerstand von 2500 Wohnungen. Dieser ist im Schreiben von ECOTrinova an alle Bürgermeister und Fraktionen vom 10.8.2016 und Medienmitteilung vom 11.8.2016 erläutert.

[http://ecotrinova.de/downloads/2016/160811\\_MM\\_ECOTrinova\\_zu\\_Leerstand\\_Wohnen-Bauen\\_-\\_Freiburg.pdf](http://ecotrinova.de/downloads/2016/160811_MM_ECOTrinova_zu_Leerstand_Wohnen-Bauen_-_Freiburg.pdf)

[http://ecotrinova.de/downloads/2016/160810\\_ECOTrinova\\_Teil\\_3\\_an\\_Gemeinderat\\_zu\\_LeerstandDietenbach.pdf](http://ecotrinova.de/downloads/2016/160810_ECOTrinova_Teil_3_an_Gemeinderat_zu_LeerstandDietenbach.pdf)

**„Herrn Professor Dr. Martin Haag  
Baubürgermeister der Stadt Freiburg i.Br.**

**10.8.2016**

*Per E-Mail – offener Brief*

### **Freiburg und Dietenbach (3. Schreiben) - Problem Leerstand in Freiburg & Region**

*Sehr geehrter Herr Bürgermeister Professor Haag,*

*die Aufgabe, bezahlbaren und menschenwürdigen Wohnraum bereitzustellen, sollte zunächst bestehenden Leerstand nutzen. In Freiburg lag der Wohnungsleerstand laut Zensus von 2011 bei 2,3 Prozent, also rund 2500 Wohnungen, die durchschnittlich 79 qm, im Mittel 3,8 Zimmer und zu 99% WC und Dusche oder Badewanne aufweisen.(1) Dieser Leerstand – nicht nur als Geschloßwohnungen - erfasst nicht solchen in Ferien- und Freizeitwohnungen, Heimen, gewerblich genutztem Wohnungen usw..(1) In Freiburg gibt es diversen Quellen zufolge etliche hundert Ferienwohnungen sowie in unbekannter Höhe Büro-Leerstand.*

*Die Stadt führt leider noch kein Leerstandskataster. Wir schlagen vor, dass die Stadt ein solches in Kürze einrichtet. Die Wohnungsknappheit gebietet das unseres Erachtens schon lange. Das Baurechtsamt nimmt zwar Leerstandsmeldungen entgegen. Stadt und Gemeinderatsmehrheit unternehmen aber u.E. noch zu wenig Anstrengungen gegen Leerstand. Das 2014 in Freiburg wiedereingeführte Zweckentfremdungsverbot erbringt laut Mitteilung der Stadt anl. des Perspektivplans rund 30 „gefundene“ Wohnungen jährlich zurück in den Markt.(2) Es würde also rund 40 Jahre dauern, bis der Leerstand von 2011 hiermit nur etwa halbiert wäre. Zwar ist ein kleiner Rest-Leerstand aus diversen Gründen anscheinend unvermeidlich, aber mit großem Abstand nicht in oben genannter Höhe.*

*Vielmehr ist davon auszugehen und verschiedentlich konkret bekannt, dass in Freiburg viele Wohnungen leer stehen, weil die VermieterInnen aus verschiedenen Gründen nicht vermieten wollen oder können. Abhilfe schaffen können das erwähnte Leerstandskataster, Leerstandsmanagement und offensive Beratungsangebote verbunden mit z.B. städtischen oder Landes-Garantien etwa gegen mieterbedingten Mietausfall und mögliche unversicherte Schäden (...)*

**Die Stadt antwortete zwar, ließ aber Fehlinterpretationen und Unterschätzung des Leerstands erkennen: Denn:**

**ECOTrinova** e.V., VR Freiburg i.Br. Nr. 2551, als gemeinnützig (Umweltschutz) anerkannt vom Finanzamt Freiburg-Stadt, vormals Arbeitsgemeinschaft Freiburger Umweltinstitute (FAUST) e.V., **Vorstand:** Dr. Georg Löser (Vorsitz.), Dorothea Schulz (Stv. und Schatzmeisterin), Bruno Natsch (Stv.), Klaus-Dieter Käser, Hans-Jörg Schwander.

**Konto:** Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, IBAN DE90 6805 0101 0002 0797 54, BIC FRSPDE66



(a) Viele Vermieter wollen aus Erfahrung oder können altersbedingt **nicht mehr vermieten**. Schon daher dürften die Verhältnisse sich seit dem Zensus 2011 nicht wesentlich geändert haben. Hier muss die Stadt helfen pro Vermietungen. Wie das geht, zeigen „Wohnen für Hilfe“ des Studierendenwerks und die Diakonie/Stadt Emmendingen et al. Siehe Vortrag Schamotzki bei ECOtrinoa e.V. in der Universität am 21.10.2017:

[http://ecotrinoa.de/downloads/downloads2017\\_/172021\\_Schamotzki\\_Diakonie\\_ppt\\_fuer\\_Vortrag.pdf](http://ecotrinoa.de/downloads/downloads2017_/172021_Schamotzki_Diakonie_ppt_fuer_Vortrag.pdf)

**(b) Der Zensus von 2011** hat einen engen, also klein haltenden Leerstands begriff! Vermietete leere Wohnungen in Renovierung wurden nicht als Leerstand gezählt.

**Eine Fluktuationsreserve** von knapp 1% (ca. 1.000 Wohnungen) dürfte reichen, die Stadt deutete fälschlich, alles sei Fluktuationsreserve.

(c) Ein Großteil der Umzüge in Freiburg umfasst **Studierende**, wo vielfach nahtlos weiter vermietet wird und kaum Leerstand (ab 1/2 Jahr) und Fluktuationsreserve entstehen. Oft sind es nicht Wohnungen, sondern Zimmer in Wohnungen, WGs, Heimen.

(d) Allerdings sollte die Stadt **den Zensus für Freiburg dringend wiederholen** mit denselben Methoden, schon um weitere Klarheit zu schaffen.

#### **(e) Spekulativer Leerstand:**

In Empirica 2014 (= G15-024) Seite 80 steht, dass nach Schätzung von Empirica in Freiburg ein Jahr nach Fertigstellung 800 (achthundert) Neubauwohnungen leer standen! Wohl keine Fluktuationsreserve! Sondern Fall für deftige Ordnungsgelder nach Zweckentfremdungssatzung der Stadt - für Leerstand länger als 6 Monate. Die vielzitierten schwer vermiet-/verkaufbaren Reihenhäuser im Günterstal waren nur eine kleine Spitze des Eisbergs. Wer hat da eigentlich für wen gebaut? Für alle Bevölkerungsschichten oder gar mit bezahlbaren Mieten und von woher?

Aber die Stadt hat dazu keinen Ordnungsdienst wie gegen Falschparker und ist auf Meldungen aus der Bevölkerung angewiesen („Petzen“, Schnüffelei) und hat völlig unzureichend Personal: 1 Person, die laut Pressebericht nur rund 30 Fälle pro Jahr bearbeiten kann.

### **3.3.3 Checklisten: Zu tun für Innenentwicklung (fehlt alles im Umweltbericht):**

Dazu siehe weiter oben mehrfach und mit Link zitiertes Verbändeschreiben an die Stadt und an den Gemeinderat vom 11.10.2013

Des Weiteren hier ohne Anspruch auf Vollständigkeit 3 Abbildungen aus Vortrag Dr. Georg Löser am 21.10.2017 an der Universität:

[http://ecotrinoa.de/downloads/downloads2017\\_/171021\\_Loeser\\_RegioBueInnenentwAlternatDiet-web.pdf](http://ecotrinoa.de/downloads/downloads2017_/171021_Loeser_RegioBueInnenentwAlternatDiet-web.pdf)

### Was ist zu tun – zu bedenken?

vor + bei der Verabschiedung des Perspektiv-Plans  
und bei Weiterentwicklung zum FNP

- 1. keinen landwirtsch./gärtner. Boden /Wald vernichten: (Lebensgrundlagen!)
- 2. Herabstufen des Wohnflächenzuwachses pro Kopf auf Null ?
- 3. Stadt-Umbau Vorrang statt Bauen auf der grünen Wiese
- 4. große Parkplätze bebauen
- 5. Verkehrsflächen auch für Freiräume nutzen/umbauen
- 6. Orientierung an den Knotenpunkten des ÖPNV
- 7. Flächen doppelt/mehrfach nutzen, auch z.T. den umbauten Raum
- 8. Nachverdichtung dezent, Baulücken nutzen
- 9. Dachausbau, Aufstocken u.a. auch von Flachbauten: Kataster + Management
- 10. soziale Methoden: Wohnen für Hilfe, Senioren-WGs,
- 11. öff. Geförderte Wohnungstauschbörse, Zusammenziehen statt Singles.....
- 12. Leerstand abbauen (Leerstandskataster; öffentl. Mietbürgschaft?)
- 13. Naturschutz, Klimaschutz und Lokalklima, Energie- und Verkehrswende
- 14. Regional-Koop.?(Gundelf., Denzli., Umki. stagnierten bei EW; Leerstand?)

### einige der ALTERNATIVEN bei weiterem Bevölkerungswachstum:

#### Checkliste zur Innenentwicklung – ohne Neubau auf „grüner Wiese“

- Dächerausbau + Dachausbau-Kataster,
- Dachausbau verbinden mit Förderung von Dachdämmung+ Solarenergie
- Aufstocken, wo gut möglich + Gebäudeaufstock-Kataster
- interner Umbau zu kleineren/variablen Wohnungen
- Modernisierung mit Balkonintegration, Neu-Balkone
- Anbau für mehr Wohnungen
- Hinterhäuser: vermehrt bewohnbar machen / ausbauen
- Familien und Zusammenziehen statt Einzelpersonen:
- Wohnen für Hilfe, Senioren-WGs, Wohnungstauschbörse

### Verkehrsflächen verringern pro Gebäude und Freiräume

- flächenhafte PKW-Parkplätze überbauen
- Auto-Teilen/Carsharing, ÖPNV und Radverkehr
- Umwidmung bzw. Rückbau von Straßen- bzw. Verkehrsflächen
- Neubaugebiete nur als Innenentwicklung, bevorzugt an ÖPNV-Knotenpunkten
- Wohnen und Arbeiten nah bzw. im Haus,
- fußläufige Nahversorgung stärken

#### 4. Weitere Gründe

4.1. Die Ausführungen der SUP zum Hochwasserschutz sind zu beanstanden, siehe dazu als Teil dieser Stellungnahme die im Januar 2018 erfolgte schriftliche Einwendung von ECOtrinoa e.V. zum Planfeststellungsverfahren Breitmatte/Freiburg und Hochwasserrückhaltebecken Bohreretal in Horben, die auch im Zusammenhang mit Dietenbach stehen.

4.2. Zu den Schutzgütern Mensch, Natur (Pflanzen, Tiere), Boden, Wasser, Erholung, Stadt-/Lokalklima, Landwirtschaft, Orts- und Landschaftsbild gelten die Ausführungen der Ziffer 5. (Schlussbemerkungen), und das ggf. oben bereits in der Stellungnahme bereits Ausgeführte.

#### 5. Schlussbemerkungen

5.1. ECOtrinoa e.V. macht sich - soweit dies im Rahmen unserer Satzung und für uns inhaltlich vertretbar ist - vollumfänglich die Stellungnahmen zur SUP Dietenbach nachfolgender Verbände und Vereinigungen zu Eigen: Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. (LNV), LNV AK Freiburg, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) OV Freiburg bzw. Landesverband Baden-Württemberg e.V., Naturschutzbund Baden-Württemberg e.V. (NABU) bzw. NABU Freiburg e.V. und Regionalverband e.V., AK Wasser im BBU e.V., Verkehrsclub Deutschland (VCD) Regionalverband Südbaden e.V. sowie BI Pro Landwirtschaft und Wald in Freiburg-Dietenbach & Regio, Plan B e.V., Lernort Kunzenhof e.V. und GartenLeben Freiburg sowie Klimabündnis Freiburg, sowie Stellungnahmen von uns und genannten Verbänden und Vereinigungen zu den 2015 erfolgten

**Vorbereitende Untersuchungen für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme  
im Untersuchungsgebiet Dietenbach - erweiterter Flächenumfang -  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 139 i.V. § 4 Abs. 2 BauGB**

5.2. Alle oben aufgeführten Links zu Dateien bei [www.ecotrinoa.de](http://www.ecotrinoa.de) und weitere angegebene Links gelten als Teil unserer Stellungnahme, wobei wir hier auf den Ausdruck des Aufwands wegen verzichten (wir haben die SUP-Unterlagen auch nur als Dateien per Link bei der Stadt bezogen.) Die unter 5.1. genannten Vereine sind frei in der Übernahme dieser Verlinkungen in deren Stellungnahmen.

5.3. Aufgrund der Fülle der Informationen, der umfangreichen Antragsunterlagen der SUP war es uns ehrenamtlich in der Kürze der zu Verfügung stehenden Zeit leider nicht möglich, zu allen Unterlagen fundiert Stellung zu nehmen. Wir behalten uns vor, zu späterem Termin weitere Fragen, Feststellungen und Einwände vorzutragen.

Wir bitten um Bereitstellung und direkte Information hierzu der fehlenden und daher nachzureichenden sowie der fehlerhaften sowie unvollständigen oder Unterlagen sowie Neufassung veralteter Unterlagen und behalten uns vor, zu diesen zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls Stellung zu nehmen.

Freundliche Grüße

Dr. Georg Löser, Vorsitzender, alleinvertretungsberechtigt