

Riesen-Neubaustadtteil Dietenbach in Freiburg i.Br.

**Mehr Wohnraum oder Natur und
Landwirtschaft?**

**Kurzvortrag Dr. Georg Löser, ECOtrinoa eV.
4.5.2019 Samstags-Forum Regio Freiburg**

Die Dietenbach-Frage

- ist die Gretchenfrage heutiger Stadtentwicklung
- **Gretchen an FAUST (Goethe):**
“Nun sag, wie hast du's mit der Religion?”
- **Die Natur an uns heute:**
„Wie hast du's mit Natur, Boden & Agrikultur?”

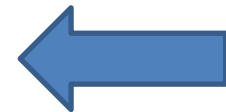
Mehr Nachhaltigkeit der Bauland- und Bodenpolitik Beschluss des Oberbürgermeister-Dialoges Nachhaltige Stadt vom 14. Juni 2018

Die Oberbürgermeisterinnen und Oberbürgermeister von Dortmund, Erfurt, Friedrichshafen, Heidelberg, Karlsruhe, Kirchheim unter Teck, Köln, Leipzig, Lörrach, Ludwigsburg, Lüneburg, Münster, Norderstedt, Nürnberg, Osnabrück, Ravensburg, Tübingen und Wernigerode.

**Freiburg
fehlt!**

Berlin, den 14. Juni 2018

Mit großer Sorge sehen wir den Mangel an bezahlbaren Wohnungen. Um Wohnraum bezahlbar halten oder machen zu können, müssen wir neue Wege im Wohnungsbau gehen, denn die Fläche ist ein knappes Gut. Wir können und wollen der Raumnot wachsender Städte nicht einfach mit dem Bauen auf dem Acker begegnen, gleichzeitig aber die Lebensqualität in unseren Städten sichern. Der Boden spielt für die zukunftsfähige, gerechte und integrative Entwicklung unserer Städte und unseres Landes eine zentrale Rolle. Das erfordert auch wohnortnahe Schulen und Kitas sowie Grün- und Freiflächen.



Die Regierungskommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ steht vor wichtigen Weichenstellungen, um in der Stadtentwicklung der Nachhaltigkeit Priorität zu geben. In unserer auf Nachhaltigkeit verpflichteten Stadtpolitik steht schon jetzt das Gemeinwohl im Mittelpunkt. Aber wir brauchen bessere Rahmenbedingungen und mehr Fördermittel, um Flächenpotenziale für bezahlbaren Wohnraum innerstädtisch zu erschließen. Innenentwicklung

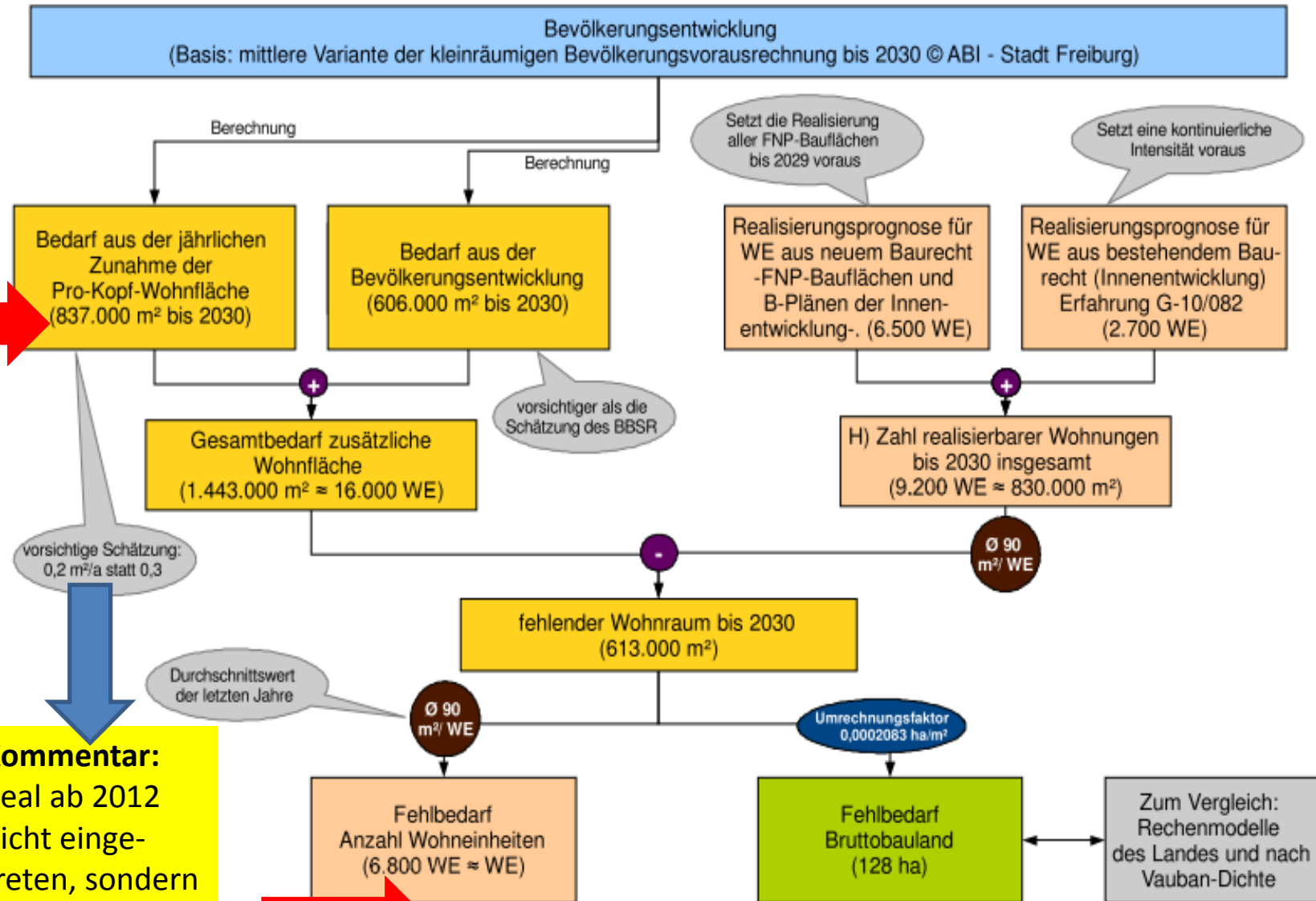
Worum geht es in Freiburg?

- die Bau- und Wohnungspolitik in Freiburg (und im Breisgau)
- **(0) Naturschutz , Flächenschutz , Landwirtschaft, Freiräume**
- **(1) Die Bedarfsfrage Wohnen**
 - Bevölkerung, Demografie, Zuwanderung
 - Wohnfläche pro Person
 - Wie Notlagen abhelfen?
mehr Wohnraum im Innenbereich oder Außenbereich?
Dietenbach ? und andere geplante Baugebiete?
wer wie wo für wen den Bedarf decken?
- **(2) bezahlbare Mieten**
 - wie weitere Mietspreisspiralen vermeiden?
wer wie wo für wen den Bedarf decken: Frage der Zielgruppen
- **(3) ökosozialer (Stadt-/Quartiers-/Gebäude-)Umbau**
„der Plan B“ für Freiburg ohne Dietenbach usw. (in Arbeit)

Luxusfaktor Bevölkerungsfaktor

3.6 Zusammenfassung (Berechnungsmodell Flächenbedarf)

Im Rat 2012 + siehe Empirica 2014
(= Modell 1 im Gemeinderat Mai 2015)



vorsichtige Schätzung:
0,2 m²/a statt 0,3

Durchschnittswert
der letzten Jahre

Setzt die Realisierung
aller FNP-Bauflächen
bis 2029 voraus

Setzt eine kontinuierliche
Intensität voraus

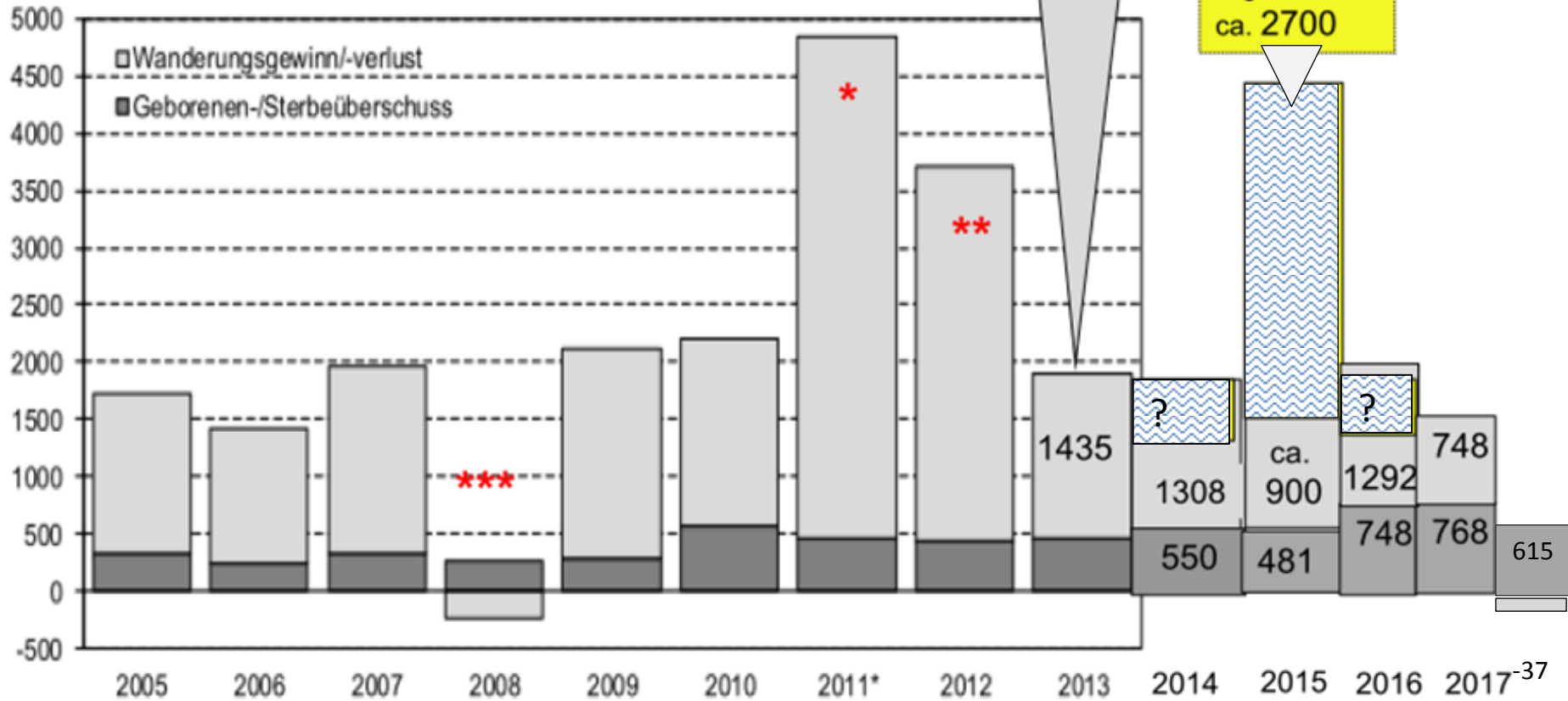
vorsichtiger als die
Schätzung des BBSR

Kommentar:
Real ab 2012
nicht eingetreten,
sondern gesunken
um 0,2 qm/Jahr!



Für 2014 bis 2017 ergänzt mit Daten des Amtes und kommentiert von ECOtrnova e.V., 9.3.2018

Bevölkerungszunahme bzw. -abnahme seit 2005 in Freiburg



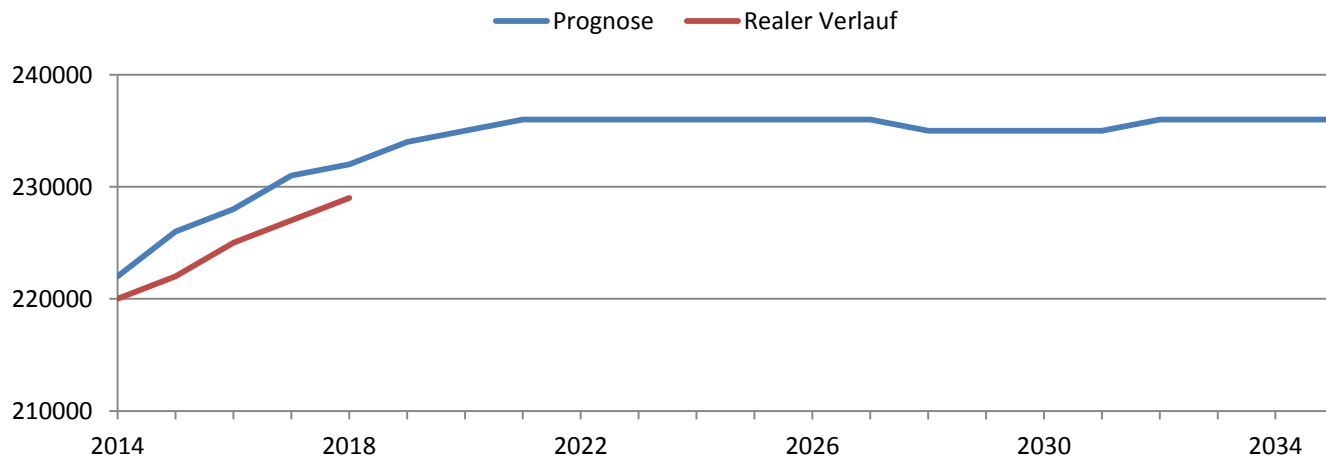
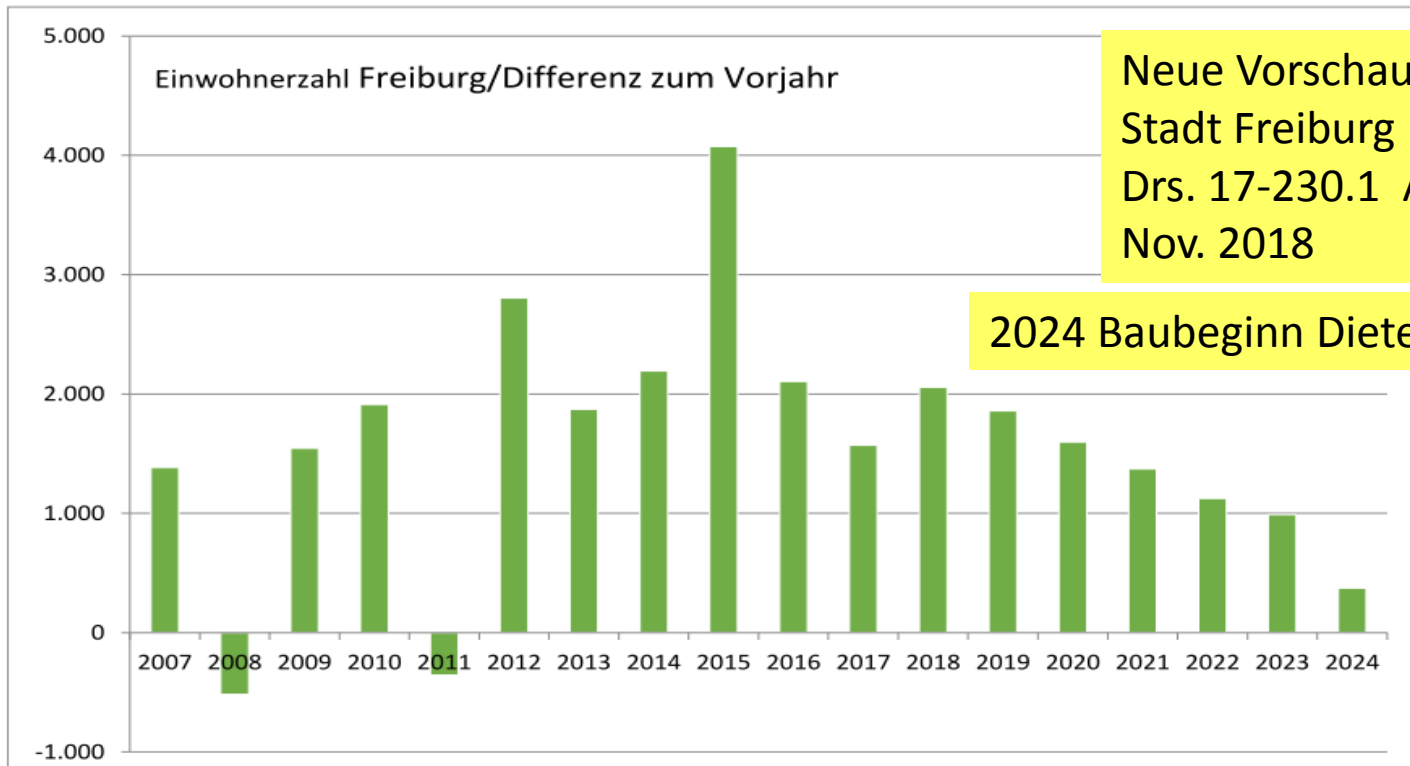
* Einführung der Zweitwohnungssteuer *

Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Freiburg

2018

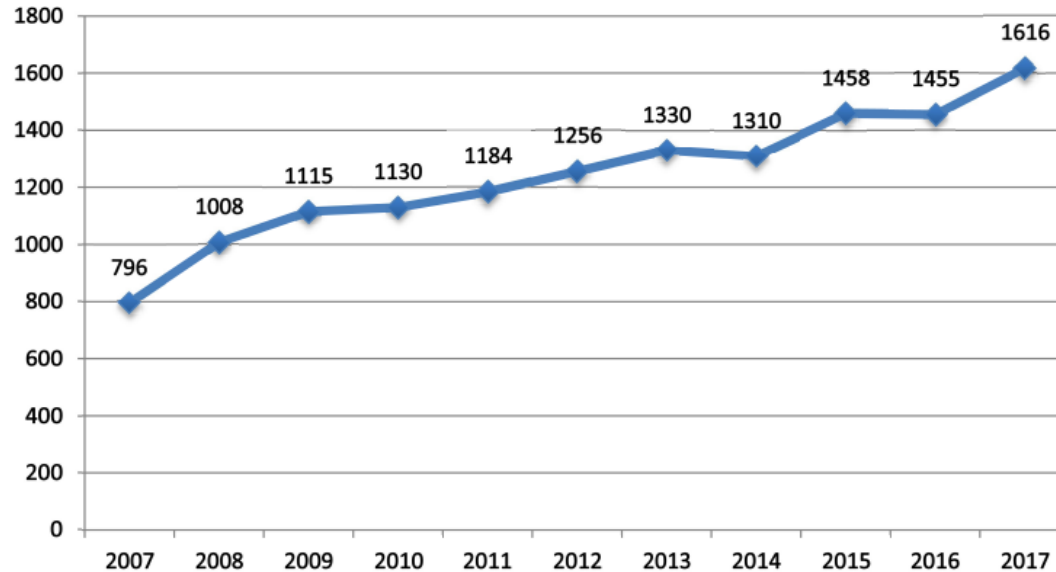
- ** max. Doppelabitur-Jahrgänge und Wehrpflicht-/Zivildienst-Ende
- *** statistische Bereinigung durch Amt

Ergänzung/Auswertung für 2014-2017 mit Daten des Amtes
www.freiburg.de/pb/,Lde/207907.html#anker304934
 (Auswertung Einwohnermelderegister 2014+2015) gefunden 10.6.2015/23.6.2016



Anlage II 6 zur DRUCKSACHE G-17/230.1

Entwicklung Anzahl wohnungssuchende Haushalte 2007 – 2017



Gesamtzahl der Haushalte in der Stadt Freiburg i. Br. 125.211.

Gemeinderat 27.11.2018

Notfallkartei der
Freiburger Stadtbau
Definition....

ca. 3000 Personen

Andere nennen
Höhere Zahlen

Andere Karteien
addierbar??

WAS TUN ? Leerstand sofort intensiv abbauen und?

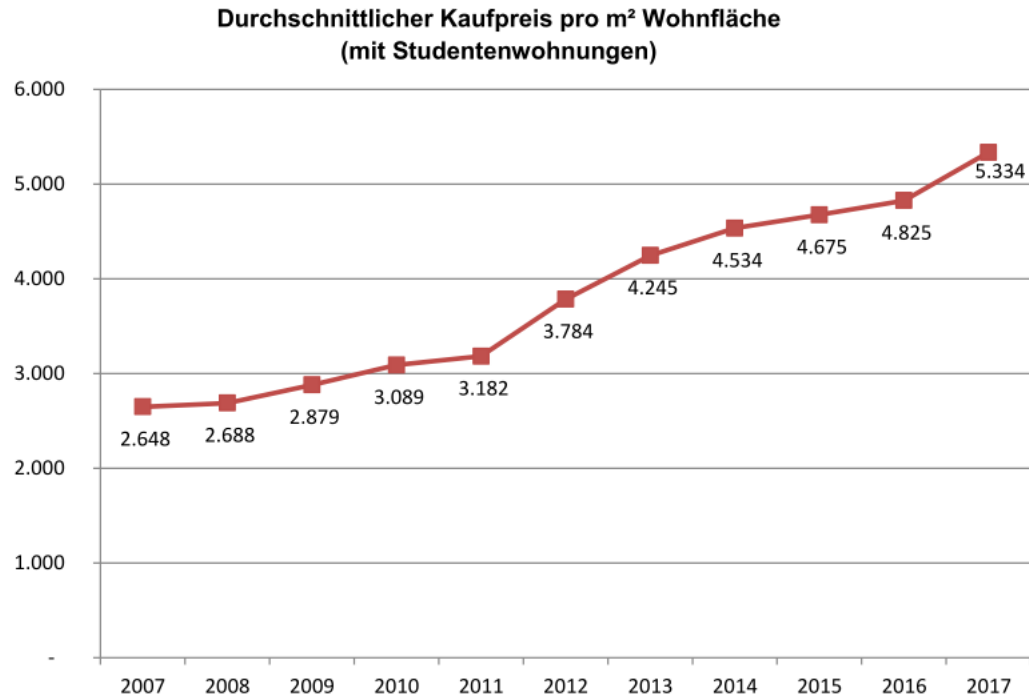
Und die 800 – 900 Obdachlosen, die meist Einzelzimmerübernachtung wollen....

2018 auch Spitzen-Preise 6.000 bis 10.000 €/qm

Anlage II 2 zur DRUCKSACHE G-17/230.1

Gemeinderat
27.11.2018

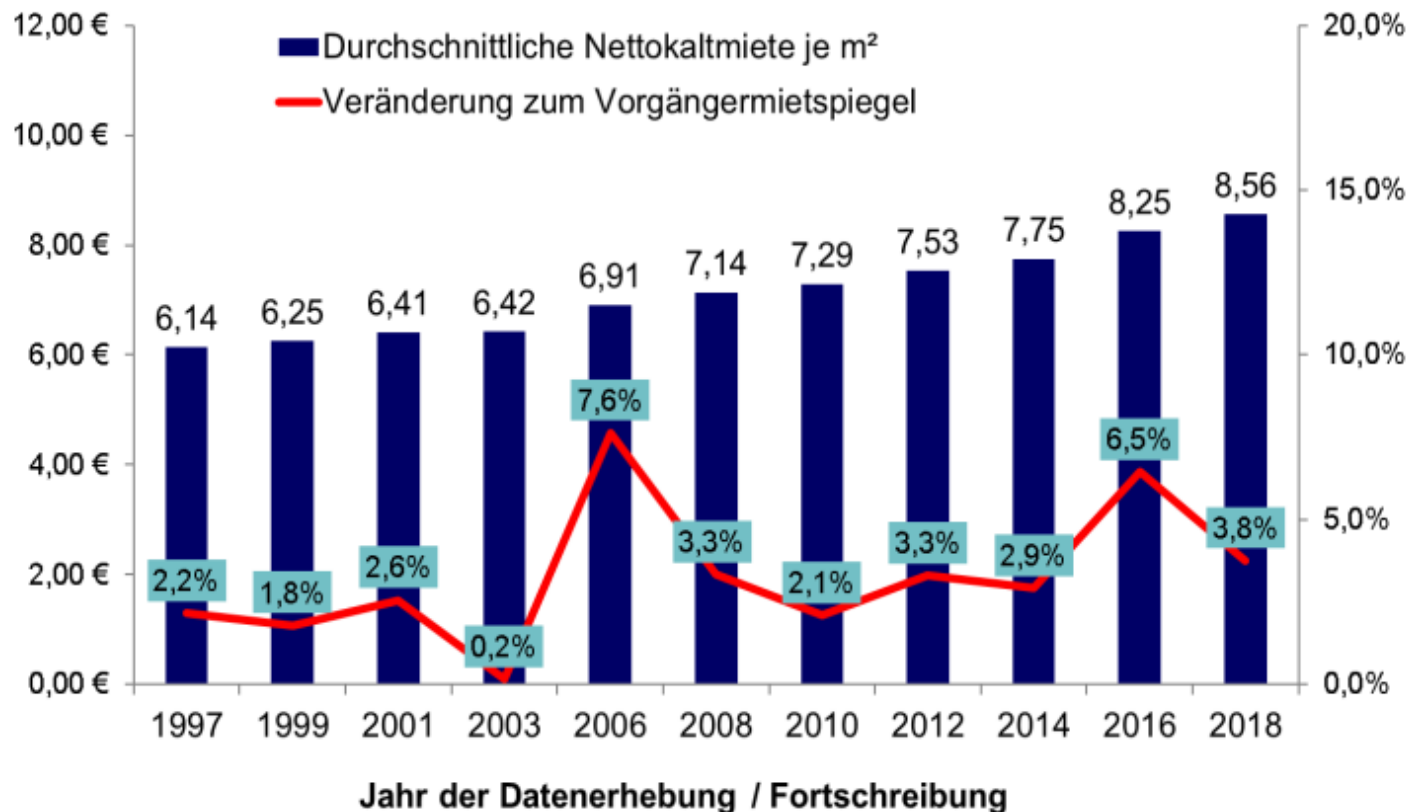
Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungseigentum im Erstverkauf
von 2007 – 2017



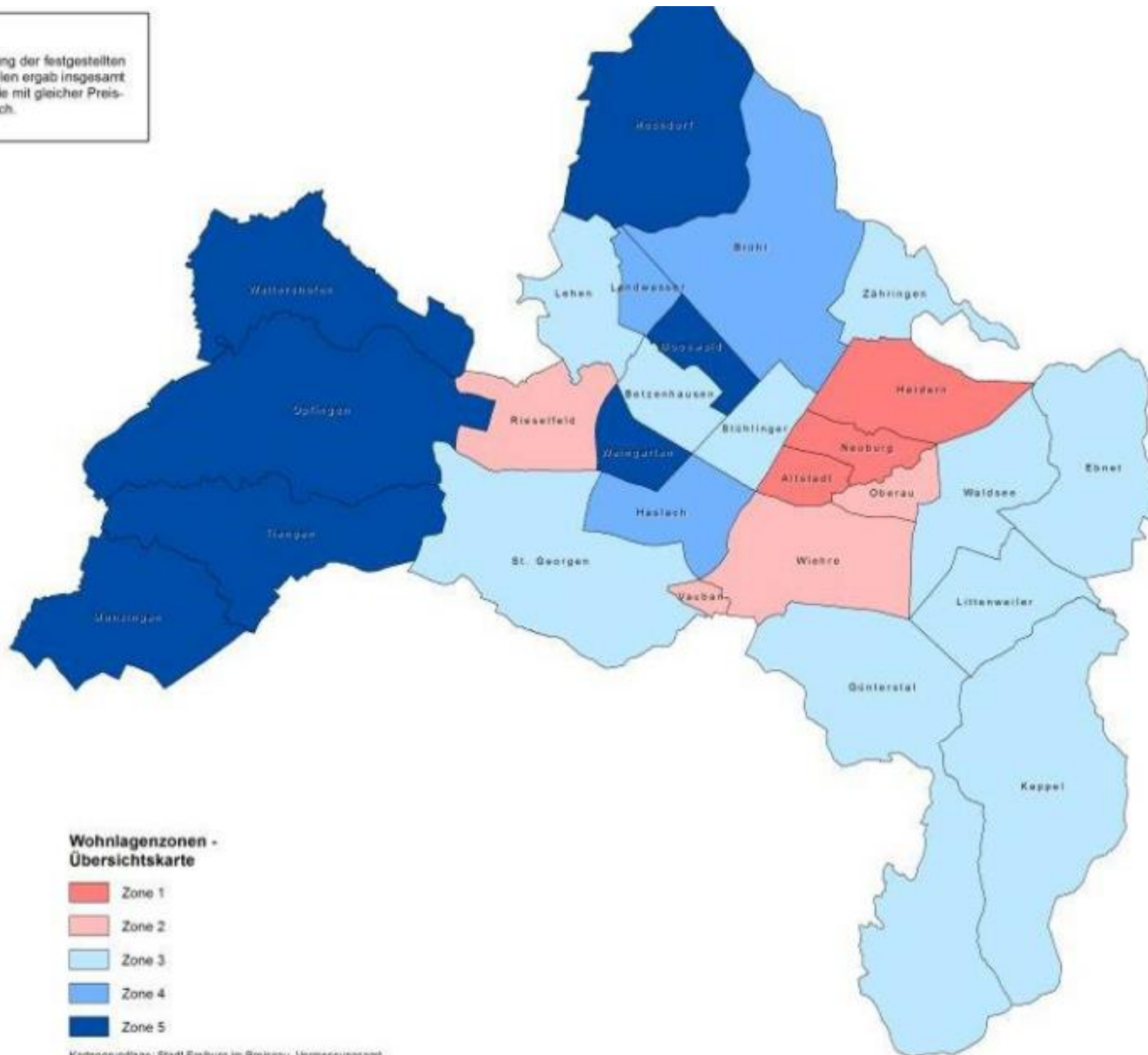
WAS TUN ? Vorsicht: Freiburg in „Investorenfalle“:
hohe Verkaufspreise + hohe Mieten locken Investoren an + treiben Mietspiegel hoch

Notiz: Was ist wichtiger: Markt oder Mietspiegel? Anstieg durch Inflation oder durch Mieten-Erhebung?

Diagramm 1: Entwicklung der durchschnittlichen Mieten in den letzten 21 Jahren basierend auf den jeweiligen Mietspiegeln in Freiburg am Breisgau



Erläuterung:
Die statistische Auswertung der festgestellten Mieten in den 27 Stadtteilen ergab insgesamt fünf Preiszonen; Stadtteile mit gleicher Preiszone sind farblich identisch.



**Wohnlagenzonen -
Übersichtskarte**

- Zone 1
- Zone 2
- Zone 3
- Zone 4
- Zone 5

Kartengrundlage: Stadt Freiburg im Breisgau, Vermessungsamt

KOSTEN Freiburg-Dietenbach

Etwa 6.000 Wohnungen, 15.000 Bewohner

➤ **600 Millionen Euro**

Planung + Erschließung

➤ ohne Baukosten für Wohngebäude !!!

40.000 € pro Person

80.000 € pro Wohnung

mehr und bezahlbar

Wohnen in

- **Freiburg –**

- **Alternativen**

Alternativen

1. Es-wird-**sowieso**-viel-gebaut-**Alternative**
2. **Mehr Wohnraum OHNE Bauen! Der soziale Weg**
3. **Leerstand und illegale Ferienwohnungen**
4. **Chancen für bezahlbares Wohnen**
5. **Perspektivplan 2030 + FNP 2020-2040**

Grün = Mehr Wohnraum

OHNE Bauland auf grüner Wiese - OHNE Flächenfraß

PLATZ Unsichtbarer Wohnraum Freiburg

13.700 sehr große Wohnungen:

Ein-Personen-Haushalte > 80 qm:

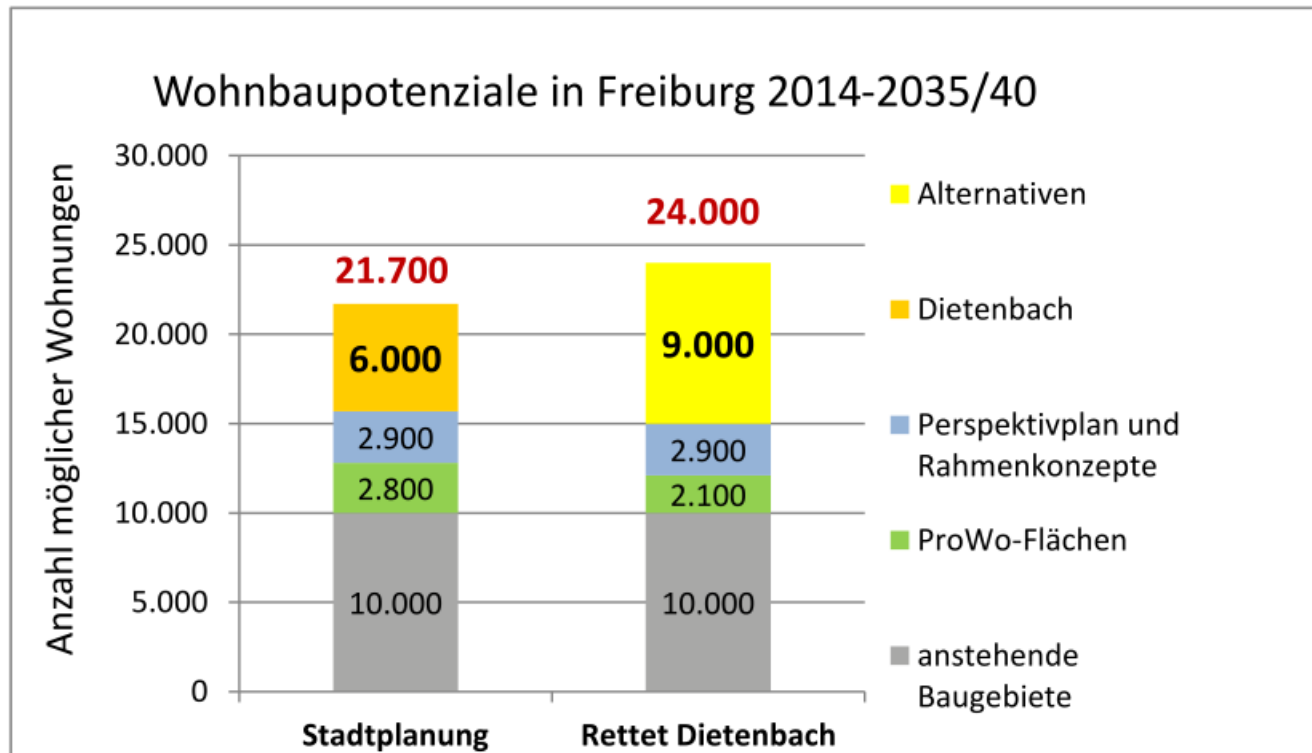
9.065

Zwei-Personen-Haushalte > 120 qm:

4.635

(Also ca. 12% im Vergleich zum Wohnungsbestand!)

Nach Werkstattbericht ECOtrinoa e.V. + RegioBündnis



ENDLICH ! 4.10.2018

Land fördert kommunalen Flächenmanager sowie Potenzialstudie für Dachausbau und Aufstockung in Freiburg im Breisgau mit 100.000 Euro

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau unterstützt eine Studie zu den Potenzialen von Dachausbau und Aufstockung sowie den Einsatz eines kommunalen Flächenmanagers in Freiburg im Breisgau mit insgesamt 100.000 Euro. Die Förderung erfolgt im Rahmen des Programms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“.

„Die Aufstockung und der Dachausbau bestehender Gebäude ermöglichen es vor allem in Ballungsräumen, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Diese Möglichkeiten müssen wir verstärkt nutzen“, so Wirtschafts- und Wohnungsbauministerin Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut. „Mit dem Programm ‚Flächen gewinnen durch Innenentwicklung‘ unterstützen wir die Kommunen dabei, die bestehenden Potentiale vor Ort zu identifizieren und zu aktivieren.“

In Freiburg im Breisgau sollen mit einer Studie die Wohnraumpotenziale für den Dachausbau und die Aufstockung untersucht werden. Die Studie soll Ansätze aufzeigen, um auf bestehenden Gebäuden zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Mit dem Einsatz eines kommunalen Flächenmanagers will die Stadt außerdem die Innenentwicklung in den Quartieren gezielt stärken. Die Aufgabe des Flächenmanagers wird es insbesondere sein, Möglichkeiten zur Nachverdichtung aufzuzeigen, Gespräche mit Eigentümerinnen und Eigentümern zu führen und für Akzeptanz zum Wohnungsneubau zu werben. Dabei sollen die Ergebnisse der Potenzialstudie aufgegriffen und Projekte angestoßen werden.

Weiterführende Informationen

Das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ wurde zusammen mit den

WAS TUN (11 a)

Für die Studie wurden als Bauwerkstyp Mehrfamilienhäuser mit drei Wohnungen und mehr in Regionen mit einem nachgewiesenen Bedarf an Wohnraum untersucht.

Das Potential wurde nach der Projektmethodik für Gebäude der Baujahre 1950 bis 1989 ausgewiesen, die sich in der Hand von einem einzelnen

Insgesamt ergibt sich in ungesättigten Wohnungsmärkten ein kostengünstig erschließbares Potential von rund 1,1 Mio. zusätzlichen Wohnungen.

Eigentümer befinden. Potentiale auf Gebäuden mit den Baujahren von vor 1950 und diese im Besitz von Eigentümergemeinschaften wurden separat als Sekundärpotential ausgewiesen.

Insgesamt ergibt sich bei 0,58 Mio. aufstockbaren Mehrfamilienhäusern in ausgewiesenen Regionen mit erhöhtem Wohnbedarf ein Potential von rund 1,1 Mio. zusätzlichen Wohnungen mit 84,2 Mio. m² zusätzlicher Wohnfläche. Bei der Berücksichtigung eines Sekundärpotentials erhöht sich das Potential um weitere 0,42 Mio. Wohnungen mit 31,8 Mio. m² Wohnfläche. Zudem lässt sich durch diese Aufstockungsmaßnahmen ein Flächenbedarf von 102 Mio. m² bis 246 Mio. m² für Gebäude-, Frei- und Verkehrsfläche vermeiden. Bei einer Berücksichtigung des Sekundärpotentials erhöht sich das Potential um weitere 40 Mio. m² bis 90 Mio. m².

AUFSTOCKEN

**1,5 Mio Wohnungen
Freiburg => D/400
rund 4000 Wohnugen**

Fotos

Ansichten vor der Sanierung und Dachaufstockung



Ansichten nach Sanierung und Dachaufstockung



Hinterhäuser...

fürs Wohnen erschließen samt Dachausbau



Beispiel im Sedanviertel, mit Solar-PV+ Mini-BHKW. Foto G. Löser 18.4.2015

• **aus der BBSR-„Dächer-Studie“ (2016):**

• **Potenziale und Rahmenbedingungen von Dachaufstockungen und Dachausbauten**

• Laut Bundesanstalt BBSR bieten vor allem die Wohnungsbestände der 1950er- bis 1970er-Jahre gute Voraussetzungen. Diese weisen ohnehin einen großen Sanierungsbedarf auf. Im Zuge der anstehenden Modernisierung können Dachausbaumöglichkeiten geprüft werden. **Fast 40% des Wohngebäudebestandes** in Deutschland entfallen auf solche Gebäude. Dass Dachausbauten angespannte Wohnungsmärkte entlasten, belegen viele Praxisbeispiele. (...) 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. Beispiele aus der Studie:

• **(1) Aufstockung Bonn:**

• Neu: **7,90€/m²** (insgesamt 1.055 m² Wohnfläche),

• Bestand nicht höht oder Bestand 6,5 €/m² nettokalt bei Neuvermietung (und erfolgter Modernisierung) ohne Umlage 11 % Modernisierungskosten."

• **(2) Aufstockung Köln: gute Lage, Maisonette + Erschwernisse/Hemmnisse:**

• Neu: **12 €/m²** nettokalt insgesamt 560 qm Wohnfläche,

• Bestand 6,60 - 7,20 €/m² nettokalt bei Neuvermietung und erfolgter Modernisierung

• **(3) Dach-Ausbau Köln:**

• Neu ca. **8,50 €/m²** nettokalt 2009 (2015 für **9 €/m² nettokalt**)

• Bestandswohnungen Modernisierungsumlage

• **(4) Dach-Ausbau Köln mit Modernisierung/Sanierung:**

• Neu **9,00€/m²** (+50 € für Balkon)

• Bestand 7,50–8,50 €/m².bei Neuvermietung und Modernisierung

• Baukosten für den Ausbau geschätzte **2.500-3.000 €/m²** Wohnfläche

• (ein reiner Ausbau ohne neuen Dachstuhl und -eindeckung **1.300 €/m²** Wohnfläche).

• **(5) Fürth Aufstocken:**

• Neu : **7,43 €/m²** nettokalt gefördert mit **sozialer Wohnraumförderung** (Tilgungszuschuss)

• Bestand: 4,66 €/m² Wfl. nettokalt vor und 6,33 €/m² Wfl. nettokalt nach Modernisierung

• Erhöhung der Betriebskosten um 20 % von ca. 1,7 auf 2,1 €/m² wegen Aufzugsanbau (u.a.)

Baugebot nach Baugesetzbuch !

Tübingens OB Palmer:

die Eigner Baulücken sollen bebauen oder an Stadt verkaufen.

Sonst Zwang oder Enteignung

- **Palmer:** Brief an 450 Tübinger Grundstückseigentümer:
- unbebaute Grundstücke **bebauen oder an Stadt zum "Verkehrswert" verkaufen.** Andernfalls **Zwangsgeld.** Später **Enteignung** gegen Entschädigung.
- **Baugesetzbuch:** §§ zu **Baugebot** bei Wohnungsmangel
- **Grundgesetz:** Eigentum ist geschützt und zugleich sozial verpflichtet

- **Palmer;** im Blick meist sogenannte **Enkel-Grundstücke**, die für Enkel zum Bebauen aufbewahrt werden. Wer an die Stadt verkauft: **25-jähriges Erstzugriffsrecht** auf städtische Grundstück für Familie

- Palmer an Gemeinderat: **550 Grundstücke**"Hier könnten...Wohnungen für **2000 Menschen** entstehen",

- **Brachliegendes Bauland in Südbaden**
- **Offenburg 285** Privatgrundstücke brach lt Stadtverwaltung / Kataster veröffentlicht
- **Lörrach** 98 000 qm Bauland betroffen : ca **13 Fußballfelder.**
Freiburg nicht imstande, Auskunft zu geben. (BZ 9.4.2019)

- Di, 09. April 2019 <https://www.badische-zeitung.de/boris-palmer-droht-mit-enteignung-brachliegender-grundstuecke>



PARKST DU
NOCH ODER
WOHNST DU
SCHON?

Was tun (17) Freiburg – Stadt der Parkplätze-Sünden ?

kl. Auswahl in „Mittelwest“ Fotos G. Löser 2015, die mit gelbem Stern sind im Gebiet G16-062



Stadt + Umweltbericht SUP 20.12.2017: Keine Möglichkeiten der Innenentwicklung???

Hier: Perspektivplan für FNP2020: massenhaft Innenentwicklung (+Außenentwicklung)

Baugesetzbuch § 1: Vorrang der Innenentwicklung !



WARUM der „klimaneutrale“ Riesen-Neubaustadtteil Freiburg-Dietenbach sehr klimaschädlich sein würde.

Liebe Leute:

Alle wollen das Klima schützen, fast alle. Auch die Stadt Freiburg. Aber wir müssen das an den Taten messen. In Freiburg wird sehr viel gebaut, fürs Wohnen, für Gewerbe, Straßen, Bauen - was hat das mit Klimaschutz zu tun?

- **Lokalklima schlechter mindestens für Nachbarstadtteile**
- **Die Stadt will „klimaneutral“ bauen. Das ist irreführend: Baumaterialien, Transporte, Bauvorgänge + Mehrverkehr fehlen**
- **Dietenbach behindert und verteuert die klimaschützende Sanierung von Altbauten schädlich für den Klimaschutz.**
- **Der Boden verliert große Speicher-Funktion für Kohlenstoff. Mehr Transporte. Ökolandbau behindert.**
- **Neubaustadtteil Dietenbach bedeutet Regenwaldabholzung und Gen-Sojaimporte etwa aus Brasilien**



Bürger- und Umweltvereine wenden sich gegen den geplanten Riesen-Neubaustadtteil in der Dietenbach-Niederung am Rande von Freiburg i.Br.

Straßen und Wohnblöcke dort, wo sich Äcker, Wiesen und Waldflächen erstrecken?

Bewahren Sie mit uns die Natur, Landwirtschaft und Naherholung – Asphalt und Beton gibt es in der Region schon mehr als genug!

Bauen ohne Bauland – statt Bauern ohne Land!

- Im Laufe der Jahre kann also in und auf Dächern Wohnraum entstehen,
der **1 großen Neubaustadtteil** entspricht,
ein dezentraler virtueller Neubaustadtteil,
- **ein 2. auf Parkplätzen,** ein **dritter bei Hinterhäusern.**
- Falls die Einwohnerschaft noch weiter wächst.
- Also **Wohnungen bauen ohne Landverbrauch,**
- damit Landwirtschaft, Kleingärten und Natur keine Flächen mehr verlieren!

Neubau-Stadtteil Dietenbach

Kostenfalle versteckt und geschönt

Warum wohl? Damit Sie am 24.2. pro Neubaustadtteil stimmen?

Die Stadt nennt 2018 für den Projekthaushalt

602,4 Mi. € Ausgaben

18,5 Mio € erhoffte Fördermittel

573,5 Mio € Einnahmen,

592,0 Mio € Gesamteinnahmen

Defizit 10,4 Mio €

ABER: das Defizit wurde 2017 so ganz klein gemacht:

23-26 Mio € Schule nur 4 statt 6 Züge, zu klein! „Fahrschüler“

8 Mio € Zinsen runtergesetzt – Wunschdenken!

9 Mio € Risikozuschlag von 15 auf 12,5 %. Stuttgart 21?

9 Mio € Hochspannungsleitungen billig verlegen?

X Mio € mehrere kleinere Posten

> 50 Mio € „weggespart“ - auf dem Papier

Ausgeklammert wird u.a.:

9 Mio € Hochspannungsleitungen billig verlegen?

X Mio € mehrere kleinere Posten

> 50 Mio € „weggespart“ - auf dem Papier

Ausgeklammert wird u.a.:

ca 50 Mio € sozialer Zuschuß zu Grundstückskosten: 200 €/qm*

ca 30 Mio € Energiekonzept „klimaneutral“, wenig förderfähig (EU)

ca 10 Mio € eigenständiger Stadtteiltreff à la Glashaus*

ca 20-24 Mio € Stadtbahnverlängerung - ohne Brücken

ca 15-20 Mio € Stadtbahnbrücke Westrandstr. nötig wg. Riesenstaus

ca 10 Mio € Hochwasserbecken Horben/Breitmatte abzgl. Förderung*

ca X Mio € weitere Verkehrsmaßnahmen, Folgekosten, Unkalkuliertes

ca 10 Mio € Hallenbad - nötig für 15.000 Einwohner *

ca 100 Mio € Belastung des ordentlichen Haushalts der Stadt

> über 250 Mio € werden ausgeklammert *eigene Recherchen

Das wirkliche Defizit kann über 300 Mio € betragen. Unbezahlbar!

Noch nie war ein **NEIN** so teuer, ein **JA** so sozial:
„Soll das Dietenbachgebiet unbebaut bleiben?“

Rettet Dietenbach!

24.02.2019

ja



Freiburg & Dietenbach: Was tun?

- 1. Bürgerentscheid 24.2.2019 ☹️ ☹️
aber fast 34.000 / 40% gegen Bebauung 😊
- 2. Klagen !
- 3. Dietenbach-Kosten zu hoch !
(Kommunaler Haushalt, Mieten, Mietspiegel)
- 4. Kommunalwahl 5-2019
- 5. Alternativen -
- **denn nichts ist alternativlos!** s.a. Führung + 11.5.2019

FAZIT

**Mehr Wohnungen / mehr Wohnraum
und Flächenschutz für Natur & Landwirtschaft?**

- **Antwort: JA, es ist beides möglich!**
- **Sogar das neu Bauen selbst kann weitgehend vermieden werden**
- **Es gilt in 1. Linie, vorhandenen Wohnraum besser zu nutzen**



**Rettet
Dietenbach**