

ECOtrinoa e.V. Weiherweg 4B, 79194 Gundelfingen

- offener Brief mit E-Mail -

**An die Mitglieder und Fraktionen
des Gemeinderats der Stadt Freiburg i.Br**

24.9.2016

**Freiburg und Neubaustadtteil Dietenbach (5. Schreiben):
Wohnflächen pro Kopf in Freiburg stetig erhöhen?? – Dietenbach nicht notwendig !
Den städtebaulichen Wettbewerb Dietenbach vertagen oder besser: absetzen**

Sehr geehrte Damen und Herren Mitglieder des Gemeinderats der Stadt Freiburg i.Br.
Sehr geehrte Damen und Herren Vorsitzende der Fraktionen

die Aufgabe, mehr Wohnraum für eine wachsende Einwohnerschaft bereitzustellen, umfasst nicht die Aufgabe, den Wohnraum pro Kopf für alle Freiburger jährlich zu vergrößern. Gerade das hat jedoch der Gemeinderat zu einer entscheidenden Grundlage für seine Beschlüsse gemacht, den Neubaustadtteil Dietenbach vorzubereiten. Wir erläutern und ziehen Folgerungen:

Die Wohnfläche pro Person in Freiburg liegt bei 37 bis 38 qm (1, für 2012). Sie ist seit den 1950ern stark gestiegen, aber jüngst nur noch wenig, und war zuletzt von 2011 auf 2012 etwas gesunken. (Abb. zu 1) Es wird zugrunde gelegt, Freiburg habe Nachholbedarf an Wohnfläche pro Person für alle Freiburger, so in der Drs. 12-194 Anlage 2 Grafik S.10 (2), siehe unten in diesem Schreiben. Das ergibt mit jährlich 0,2 qm pro Person bis 2030 einen angeblichen Zusatzbedarf an 837.000 qm Wohnfläche (2), für rund 9.000 Wohnungen. **Das ist aber zwei Drittel mehr, als die beim Neubaustadtteil Dietenbach in der Testplanung vom Okt. 2015 vorgesehenen 5.000 Wohnungen mit insgesamt rund 500.000 qm Wohnfläche.(3)**

Das heißt, die Gemeinderatsmehrheit und die Stadt wollen Dietenbach bauen für den Luxus, die Wohnflächen pro Kopf für alle Freiburger bis 2030 um 18 mal jährlich um 0,2 qm zu erhöhen, also um 3,6 qm, für eine 4-Personen-Familie sind das 14 qm oder typisch um monatlich 140 Euro höhere Warmmiete. Wer kann das bezahlen? Stadt und Gemeinderatsmehrheit wollen dazu weit über 100 Hektar landwirtschaftliche Flächen in Dietenbach vernichten und Landwirte enteignen im angeblichen Gemeinwohl, das unter diesen Voraussetzungen nicht vorliegt. Und wollen Gehälter für befasste städtische Bedienstete aufbringen und viele Planungsbüros bezahlen, die das über 20 Jahre planen und durchsetzen sollen? Und bei vielen aus der Bürgerschaft Lebenszeit beanspruchen für Bürgerbeteiligung und Proteste.

Der Nachholbedarf an Wohnfläche pro Kopf besteht aber für Freiburg eigentlich gar nicht. Ein Anstieg in Richtung des höheren Durchschnittwertes in Deutschland ist nicht nötig und ist vermeidbar. Denn Freiburg hat rund 35.000 Studierende bei kleinem Wohnraum pro Kopf und hat im Durchschnitt relativ kleine Einkommen, die relativ kleine Wohnflächen benötigen. Und Freiburg hat viel weniger Leerstand als der deutsche Durchschnitt, was den Unterschied zum deutschen Durchschnitt bei der Wohnfläche pro Kopf weitgehend erklärt. Und es gibt soziale und bauliche Instrumente, um die Wohnfläche pro Kopf sogar zu senken: Bauliche sind z.B. kleinere und damit bezahlbarere und aufteilbare Wohnungen zu bauen, bestehende Wohnungen zu verkleinern (z.B. Buggingerstr. 55) oder Wohnungen zu teilen. Soziale sind z.B. Wohnen für Hilfe, Senioren-WGs, Mehrgenerationenwohnen.

- 2 -

Nach kürzlichen Angaben des **Mietshäusersyndikats** am 26. Juni 2016 beim Samstags-Forum Regio Freiburg in der Universität besteht bei deren deutschlandweiten 111 Alt- und Neubauten eine durchschnittliche Wohnfläche von **32 qm pro Person, bei 18 Freiburger Projekten sind es 29 qm sowie 30 qm** bei deren Neubauten in Gutleutmatten/Freiburg.(4) Bekanntlich benötigen junge Familien mit Kindern in der Regel bei geschickter Raumaufteilung Wohnflächen von 20 – 30 qm pro Person zzgl. Nutzflächen wie Keller.

Der Wohnflächenbedarf für eine ggf. stärker wachsende Bevölkerung kann u.a. mit dem FNP 2020 (2), sowieso vorliegenden Baurechten (2), mit dem geplanten kleinen Neubau-Stadtteil Zähringen Nord plus ggf. mit Teilen des kommenden Perspektivplans – ohne Dietenbach -, Dachausbauten und Aufstockungen sowie mit regionaler Koordination und ökosozialem Stadtumbau gedeckt werden.

Sehr geehrte Damen und Herren:

Statt der offensichtlichen „Flächen-Sünde“ Freiburg-Dietenbach und

- des dort entstehenden Kostenlochs für Erschließen, öffentliche Bauten, Personalkosten und Bürgeraktivitäten und
- statt der für dort wegen des Kostenlochs angedachten und noch anstehenden „Abmagerungen“ und
- angesichts etlicher Alternativen, die in der Summe mehr als ausreichen dürften, und
- der sehr großen voraussichtlich unüberwindbaren Enteignungsprobleme:

Schwenken Sie jetzt 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 - und
- auch Überraschungschancen wie jetzt auf 600 mehr Wohnungen beim alten Güterbahnhof.

Wir haben Ihnen seit 2013 und in den letzten Wochen Alternativen benannt und werden weitere benennen. Suchen Sie bitte mehr mit! Es gibt viele.

Wir regen an, am 27.9.2016 als ersten Schritt den städtebaulichen Wettbewerb Dietenbach interfraktionell abzusetzen oder ihn zumindest zu vertagen für Ihre weiteren Überlegungen und Klärungen.

Wir regen einen baldigen interfraktionellen Antrag an, um den oben erläuterten jährlichen Wohnflächenzuwachs pro Kopf für alle Freiburger als eine Hauptgrundlage für Dietenbach abzuschaffen.

Wir wären für Ihre Antwort dankbar, stehen mit Weiteren zum Gespräch zur Verfügung und wenden uns in nächster Zeit erneut an Sie mit weiteren Argumenten und Fakten.

Freundliche Grüße, gez. Georg Löser, 24.9.2016

Zu den Quellen:

(1) Wohnflächen pro Kopf in Freiburg bis 2012 nach Empirica-Studie 2014, dort Abb. 12 Seite 14
http://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E-1992662122/819329/Anlage_2.pdf

Abb. einkopiert s.u.

(2) Abb. 2 von 2012: Anlage 2 zur DRUCKSACHE G-12/194

Wohnbauflächenbedarf in Freiburg bis 2030: Begründung und Berechnung, dort S. 10:

https://freiburg.more-rubin1.de/show_anlagen.php?_typ_432=vorl&_vorl_nr=2702707100203&_doc_n1=20121119082502.pdf&x=7&y=10

Abb. einkopiert s.u.

(3) Wissenswertes: Daten und Fakten 06. Die städtebauliche Testplanung für Dietenbach. Okt. 2015, S. 2
http://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E-395477326/876909/Wissenswertes%2006.pdf

(4) Vortrag Stefan Rost, Mietshäusersyndikat am 25.6.2016, Samstags-Forum Regio Freiburg, Folie 2 in
http://www.ecotrinova.de/downloads/2016/160625_Rost_Vortrag_WohnflaechenproKopf-ergaenz.pdf

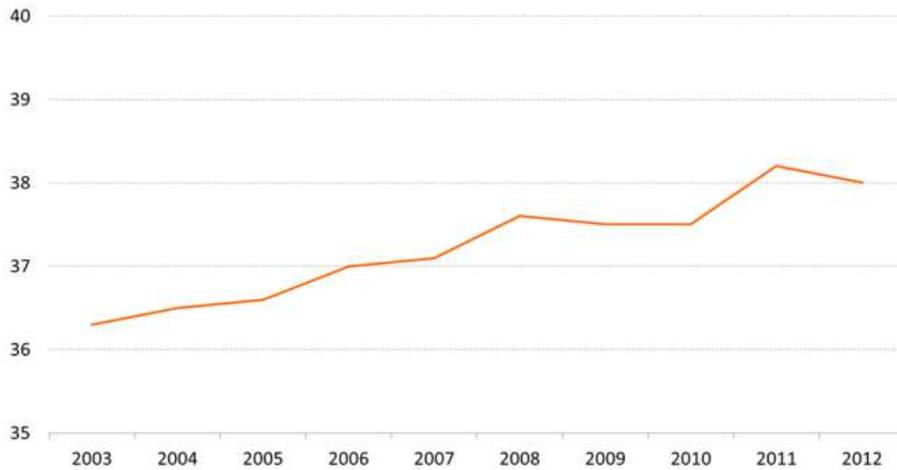
ANLAGE: Blatt 3 Abbildungen zu (1) und (2)

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

Abb. zu (1)

Abbildung 12: Entwicklung der Wohnfläche pro Person (in m²)



Quelle: Stadt Freiburg

empirica

Abb. zu (2)

3.6 Zusammenfassung (Berechnungsmodell Flächenbedarf)

