



Schwarzbuch

zum auf der „grünen Wiese“
(noch) geplanten Stadtteil

Freiburg-Dietenbach



Inhaltsverzeichnis / Kurzfassung:

Teil 1: Wo liegt das Freiburger Dietenbach? - Bauen verboten! Seite 3
Hochwasserrisiken und Verkehrslärm verbieten gesetzlich, in Dietenbach zu bauen. Abhilfe ginge nur mit hohen Zusatzinvestitionen, welche die Wohnkosten für Dietenbach deutlich verteuern. Das Gebiet ist i.w. landwirtschaftlich genutzt. *Mehr s.u.*

Teil 2: Kein Bedarf für den Neubau-Stadtteil Dietenbach! Seite 4
Die Bedarfsfrage wird hauptsächlich an zwei Maßstäben gemessen:

1. Bevölkerungsentwicklung
2. Wohnfläche pro Kopf.

2.1. Wohnflächen pro Kopf: Die Prognose für die angebliche künftige Zunahme der Wohnflächen (WF) pro Kopf aller FreiburgerInnen um 0,2 qm/Jahr war 2012 und ist leider immer noch für Stadt und Gemeinderat eine Hauptgrundlage für den Bedarf für den Neubaustadtteil Dietenbach. Diese Prognose ist seit 2008 halb unzutreffend, seit 2011 ganz daneben. Die Wohnfläche pro Kopf sank seit 2011 deutlich. Mit gleichbleibender WF/Kopf z.B. mit Wert von 2011 **entfällt bis 2030 ein Luxus-artiger Zusatzbedarf von fast 10.000 Wohnungen komplett, fast das Doppelte von „Dietenbach“**. Forderungen in Freiburg nach 1 oder 2 Neubaustädteilen aus dem Grund Wohnflächen pro Kopf sind damit hinfällig. *Mehr und Alternativen siehe unten.*

Die zusätzliche durchschnittliche Wohnflächenzunahme pro Kopf durch Bauen auf Äcker, Wald und Wiesen ist sowieso seit Jahren nicht mehr akzeptabel. **Als Luxus-Faktor** ist sie zudem für die Durchsetzung Enteignungen von Landwirten, wie die Stadt es vorhat, überhaupt nicht geeignet und steht gegen das Allgemeinwohl. Der Erhalt von landwirtschaftlichem Boden und Wald als **Lebensgrundlagen** ist viel wichtiger, auch nach dem Grundgesetz Art. 20a. Die Bevölkerung Freiburgs ernährt sich übrigens laut Untersuchung (2016) für die Stadt Freiburg im Durchschnitt kaum noch aus der Region! In überregionalen Krisenzeiten droht ihr Hunger.

Zu hohe Mieten in Freiburg taugen auch nicht als Argument für Dietenbach: Denn sehr viele Menschen können sich teure Neubauwohnungen in Freiburg und größere Wohnflächen nicht leisten. 800 Neubauwohnungen stehen nach 1 Jahr nach Fertigstellung noch leer laut Empirica-Gutachten 2014 für die Stadt. Neubauwohnungen verteuern den Mietspiegel, weil nicht erhöhte Bestandsmieten gesetzlich bedingt durch neue, dann i.d.R. höhere Mieten ersetzt werden: Die Folge: Die Mietpreisspirale schraubt sich weiter hoch. *Mehr/Alternativen siehe unten.*

2.2. Bevölkerung / Einwohner - wachsende Stadt Freiburg Seite 10

Die Zahl der Einwohnerschaft verändert sich

1. durch Geburten minus Sterbefälle und (Geburtenüber-/unterschuss)
2. durch Zuzug minus Wegzug (Wanderungsbewegungen)

Der Wohnflächenbedarf für eine wachsende Freiburger Bevölkerung kann gedeckt werden u.a. mit noch offenen realisierbaren Gebieten des FNP 2020, mit vorliegenden Baurechten, vgl. Abb. S. 10 in Anlage 2 der G12-194: **Hinzu kommen (siehe Teil 5)**

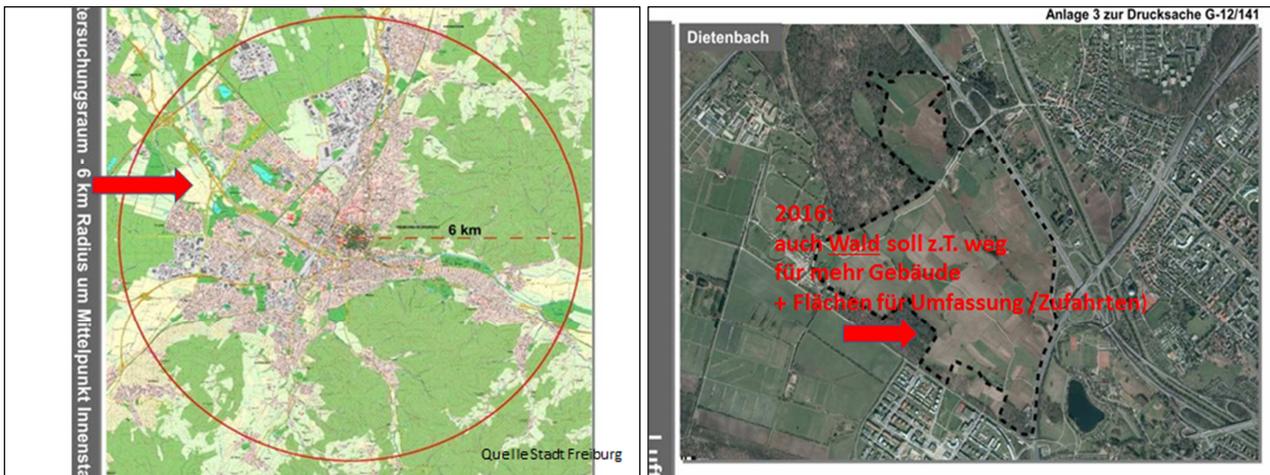
- * der geplante kleine Neubau-Stadtteil Zähringen-Nord.
- * ggf. weitere Teile des kommenden Perspektivplans – ohne Dietenbach, ohne Abholzen von über 10 ha Mooswald, ohne Bebauung der Dreisamwiesen in Littenweiler.
- * zahlreiche weitere Gebiete mit z.T. nach 2012 erst voll erkannten überraschenden Ausbau-Möglichkeiten für Wohnbau: z.B. Güterbahnhof Nord, Bebauung großer Parkplatzgelände wie Rathausparkplatz, Behördenviertel in Herdern usw.
- * Dachausbauten und Aufstockungen
- * ökosozialer Umbau einiger Stadtquartiere (Haslach Schildacker, Stadtteil Mooswald, Haid usw.)
- * nicht zuletzt ökosoziale Instrumente wie Wohnen für Hilfe, Senioren-WGs, Leerstandsmanagement. *Mehr siehe Teil 5*

Teil 3: Grundgesetz Art. 20a gegen Neubaustadtteil Seite 13

Teil 4: Enteignung der Landwirte von Dietenbach ist aussichtslos Seite 13

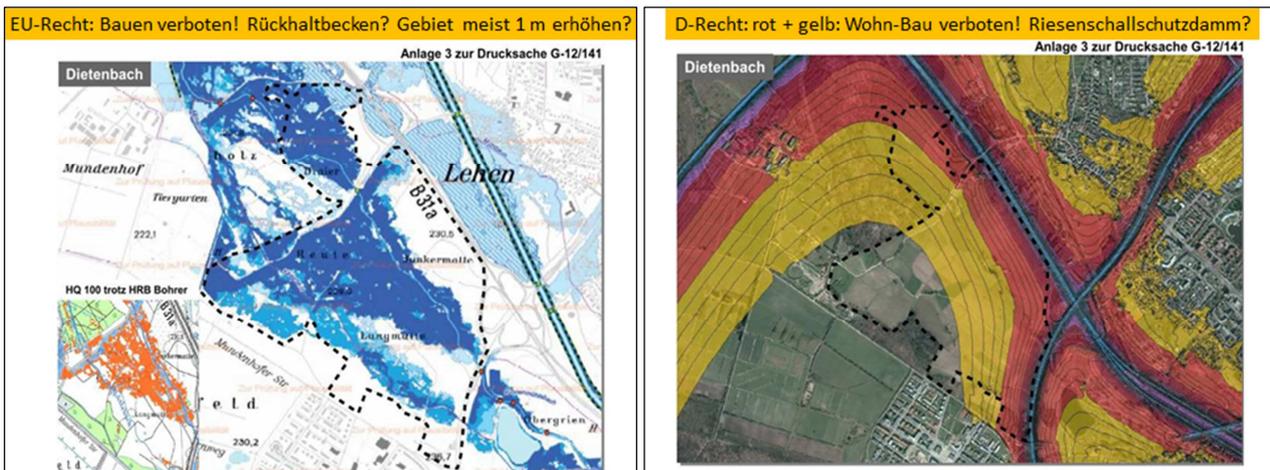
Teil 5: Was zu tun ist + Wege bei anhaltendem Bevölkerungsanstieg Seite 14 - 25

Teil 1: Wo liegt das Freiburger Gebiet Dietenbach?



Dietenbach, rund 3 x größer als die gesamte Innenstadt, liegt im Freiburger Westen nördlich des Stadtteils Rieselfeld. Jetzt will die Stadt auch noch Wald fällen, siehe roter Pfeil beim Bild rechts. Abb.-Quellen: Stadt Freiburg (ohne rote Ergänzungen)

Dietenbach: Bauen verboten!



1. Bauen verboten im Dietenbach (blau)! Das gebietet eine EU-Richtlinie, da Überschwemmungsgebiet.
2. Bauen verboten im Dietenbach (rot, gelb)! Das gebietet das Bundesimmissionsschutzgesetz, da zu laut durch Schnellstraßen usw.. Abb.-Quelle: Stadt Freiburg

In beiden Fällen sind fürs Bauen sehr teure aufwändige Maßnahmen erforderlich für den Hochwasserschutz und den Lärmschutz: Hochwasser zerstört Wohnbauwerte, Lärm macht krank. Gebäude in hochwassergefährdeten Zonen sind schwer versicherbar und betr. Neubau laut EU-Richtlinie verboten.

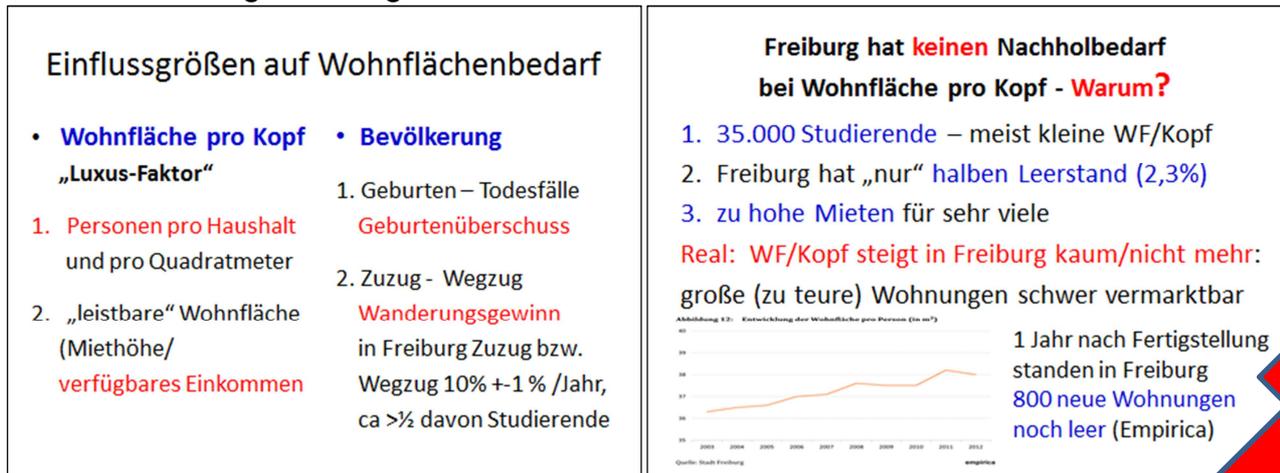
Teil 2: Bedarf für den Neubau-Stadtteil Dietenbach?

Überraschung:

Nein, es gibt keinen Wohnflächen-Bedarf mehr für den neuen Stadtteil Dietenbach! Das ist aus den Unterlagen, die der Gemeinderat auf Vorlage der Stadt als Grundlage für sein am 11.12.2012 beschlossenes Handlungsprogramm Wohnen verwendet hat. **Warum kein Bedarf?**

Der Wohnflächenbedarf ergibt sich aus 2 Faktoren:

1. **Wohnfläche pro Kopf** (WF pro Kopf) in Quadratmeter (qm)
2. **Bevölkerungsänderung**



2.1. Wohnfläche pro Kopf

Stadt und Gemeinderat setzen auf Basis eines Gutachtens von Empirica voraus, dass die Wohnfläche pro Kopf für alle in Freiburg von 2012 bis 2030 jedes Jahr um 0,2 Quadratmeter zunimmt - dies als eine Hauptgrundlage pro Neubaustadtteil. Kurz: mehr Wohnflächen-Luxus für alle.

Tatsächlich nahm diese in der Vergangenheit bis 2011 deutlich zu, Gründe sind i.w. Wohlstandeffekte, Vereinzelung, Demographie. Dieser Trend war aber schon von 2008-2011 halbiert auf 0,1 qm.

Ganz anders als die Prognose: Seit 2011 sinkt die Wohnfläche pro Kopf:

2011- 2015 um **minus** rund 0,1 qm/Person und Jahr und von 2011 bis 2016 um **minus** fast 0,8 qm pro Kopf und Jahr.

2011: 38,2 qm Empirica-Studie 2014, siehe Abb. hier

2012: 38,0 qm Empirica-Studie 2014, siehe Abb. hier

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

2016: 34.4 am (1.1.2016) Quelle: Stadt Freiburg

Quellen-Links:

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_stadtbezirksatlas_2015.pdf S. 5

1.1.2016: . <http://www.freiburg.de/pb/Lde/207904.html>

Hauptgründe für die Abnahme der WF/Kopf dürften sein: 1. die starke Zunahme der Anzahl Studierender durch doppelte Abi-Jahrgänge und 2. das Ende des Wehr- und Zivildienste sowie 3. ein verstärkter Zubau von Studierendenwohnheimen. Die Abnahme von 2015 auf 2016 ist teilweise durch den Zustrom Geflüchteter erklärbar.

Stadt und Rat gingen bei Ihren Beschlüssen seit 2012 von den nun eindeutig überholten alten Werten aus. Eine Korrektur ist jetzt überfällig und müsste zur Ratssitzung 6.12.2016 endlich

erfolgen, um Fehlentscheidungen pro Neubaustadtteil nicht fortzusetzen und um nicht über 1 Mio. Euro für einen städtebaulichen Wettbewerb für einen überflüssigen Neubaustadtteil zu verschwenden und das Personal der Stadt nicht weiter fehleinzusetzen.

Diese obige veraltete wesentliche Grundlage des Beschlusses „Kommunales Handlungsprogramm Wohnen“ (G12-194 Anlage 2, Grafik S.10) vom 11.12.2012 hätte bedeutet: Von 2012 bis 2030 ein Zuwachs von 18 mal 0,2 qm WF/Kopf mal ca. 230.000 Einwohner gleich rund 830.000 qm WF pro Kopf entsprechend **9.200 Wohnungen à 90 qm**. Das ist aber weit mehr als der Neubaustadtteil Dietenbach mit ca. soll 5.500 Wohnungen erhalten soll. **Dietenbach ist danach fast 2fach überflüssig**.

Quelle: 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

Freiburg hat im Übrigen aus Sicht 2012 keinen Nachholbedarf an Wohnfläche pro Kopf: Gründe: Erstens wegen des großen Zuwachses pro Kopf in der Vergangenheit, zweitens wegen der hohen Anzahl Studierender und drittens hohen Anzahl von Menschen mit kleinem Einkommen und viertens wegen des gegenüber dem deutschen Durchschnitt rund halben Wohnungsleerstands. Nach dem starken Rückgang von 38,2 (2011) zum 1.1.2016 auf 34,4 qm/Kopf ist zwar ein gewisser Wieder-Anstieg auf über 34,4 am/Kopf zu erwarten, sobald Geflüchtete in größerer Anzahl normalen Wohnraum erhalten, aber kaum auf den Höchstwert von 2011.

Unbezahlbarer Wohnflächenzuwachs pro Kopf für alle

Überdies erscheint die Wohnflächenzunahme pro Kopf für alle **weder sozial weder durchdacht noch bezahlbar** für die allermeisten. Denn ein großer Bevölkerungsanteil leidet an hohen Mieten und einem zu hohen Anteil von Mieten samt Energiekosten am Einkommen. Bis 2030 18 mal 0,2 qm/Kopf, also plus 3,6 qm pro mehr bis 2030 bedeuten bei 36,- Euro pro Monat mehr bei 10 Euro/qm Warmmiete, oder **144,- Euro monatlich mehr Warmmiete** für eine 4-köpfige Familie. Real würde es bedeuten, das viele noch weniger vom Einkommen frei haben für Ernährung, Bildung, Mobilität und Kultur usw., oder aber der Zuwachs an Wohnraum pro Kopf i.w. an kleine wohlhabende Schichten ginge.

Wohnen mit niedrigen Mieten geht in

Dietenbach nicht. Das beginnt schon mit dem Lärm- und Hochwasserschutz und endet nicht mit den voraussichtlichen Kosten erschlossener Grundstücke von etwa 800 Euro/qm.

Wie es anders geht:

Das Mietshäuser-Syndikat betreibt und errichtet Wohngebäude - ähnlich wie Baugenossenschaften ohne Renditeorientierung. durchschnittlich mit Wohnflächen von rund **30 qm/Kopf**. Das hält die Gesamtmiete inkl. Heizenergie relativ niedrig. Der Wohnraum bleibt überdies dem Markt entzogen, was auch langfristig mietergünstiges Wohnen ermöglicht.

Mietshäuser-Syndikat
Vortrag Stefan Rost, 25.6.2016 Samstags-Forum



**Hütten, Häuser
und Kasernen**

Broschüre 2002

Mietshäuser Syndikat
Ziel ist,
die Entstehung selbstorganisierter
Mietshausprojekte mit dauerhafter
sozialer Bindung zu unterstützen und
Verkauf oder Privatisierung der
Immobilie zukünftig zu verhindern.

Durchschnittliche Wohnfläche

18 Freiburger Projekte
Grether, SUSI, Rennerstr. JB9...
Ø 29 m²/Person

111 Projekte in Deutschland
Ø 32 m²/Person

Aktuelle Neubauten in Freiburg
3HäuserProjekt
Gutleutmatten
Ø 30 m²/Person

Landwirte-Enteignung aussichtslos

Auf dieser Basis Landwirte in Dietenbach enteignen zu wollen, ist auch aus diesen obigen Gründen abwegig und von vornherein zum Scheitern verurteilt. Beschlüsse pro Weiterführung des Projekts Dietenbach schaden daher der Allgemeinheit wegen der dann verloren Kosten bzw. verlorenen Haushaltsmittel (weitere Gründe: Art 20a GG und die Alternativen, falls andere, allerdings pro Neubaustadtteil Dietenbach ebenfalls nicht zutreffende Gründe statt des Wohnflächenbedarfs pro Neubaustadtteil herangezogen würden.

Bauen und die Mietspiegel-Spirale:

Die Behauptung, bauen zu müssen, um die Mieten bzw. Wohnkosten zu senken, ist zweischneidig:

Zum einen kann Zubau wie auch Aufstocken und Dachausbau usw. den „Wohnungsmarkt“ eventuell etwas entlasten, falls der Zustrom an Menschen nicht zunimmt oder absichtlich durch Werbung für das Zugebaute verstärkt wird.

Zum anderen, und das dürfte wichtiger sein: Neubauten haben i.d.R. höhere Mieten als Altbauten. Diese höheren Neubaumieten verdrängen noch erhöhte Altmieten und führen so zur **Mietpreisspirale des Mietspiegels**, also zu weiteren Mieterhöhungen und so fort. - Wie zur Strafe für die Investoren standen in Freiburg 1 Jahr nach Fertigstellung noch 800 Wohnungen leer (Empirica-Gutachten 2014), in 1. Linie wohl weil zu teuer.



ECOtrinoa e.V. Weiherweg 4B, 79194 Gundelfingen

- offener Brief mit E-Mail -

Dr. Georg Löser
Vorsitzender
ECOtrinoa e.V.
Weiherweg 4B
79194 Gundelfingen

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) (*PS 27.11.2016: ist seitdem deutlicher weiter gesunken nach Daten der Stadt Freiburg*)) 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.

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.ecotrionova.de/downloads/2016/160625_Rost_Vortrag_WohnflaechenproKopf-ergaenzt.pdf

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

Abb. zu (1) aktualisiert 27.11.2016

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

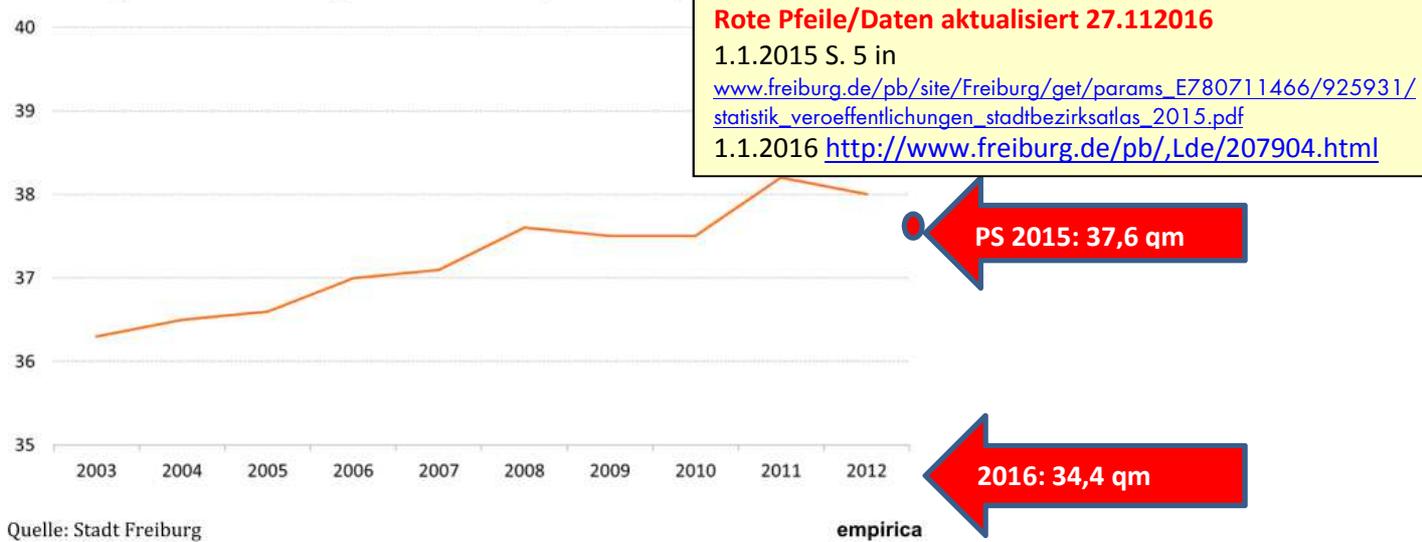
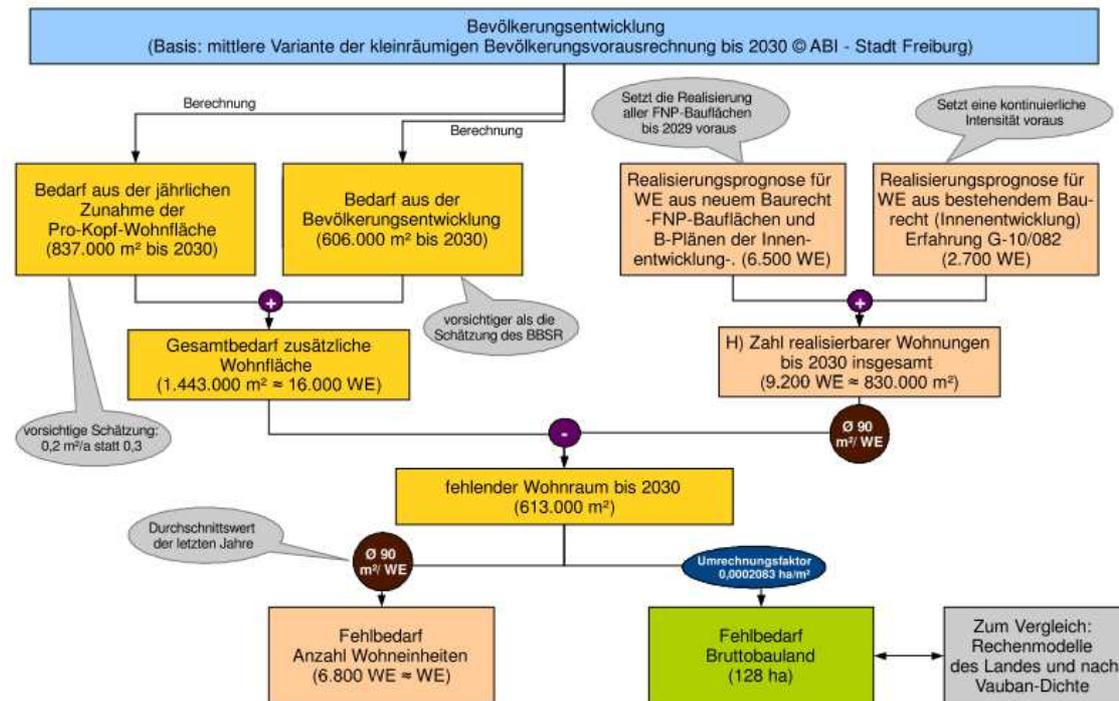


Abb. zu (2)

10

Anlage 2 zur DRUCKSACHE G-12/194

3.6 Zusammenfassung (Berechnungsmodell Flächenbedarf)



ECOtrinoa e.V. Medienmitteilung 26.9.2016

ECOtrinoa fordert Stopp des städtebaulichen Wettbewerbs Dietenbach, um der Stadt Millionen-Kosten zu ersparen. - Dietenbach nicht notwendig!

Angeblicher Bedarf für Neubaustadtteil Dietenbach beruht auf einer seltsamen Rechnung: Wohnflächen für alle in Freiburg jedes Jahr erhöhen bis 2030. - Für Familie dann typisch 140 Euro höhere Monatsmiete für 14 qm mehr Wohnfläche

„Gemeinderatsmehrheit und Stadt wollen den Neubaustadtteil 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 rund 14 qm mehr oder typisch monatlich 140 Euro höhere Warmmiete. Wer kann das bezahlen?“, protestierte der Freiburger Verein ECOtrinoa kürzlich in Schreiben an den Gemeinderat, an den Oberbürgermeister Dr. Salomon und die Bürgermeisterriege. „Die Aufgabe, Wohnraum für eine wachsende Einwohnerschaft zu schaffen, umfasst nicht die Aufgabe, den Wohnraum pro Kopf für alle in Freiburg jährlich zu vergrößern. Gerade das haben jedoch Stadt und Gemeinderat zu einer entscheidenden Grundlage für den angeblichen Bedarf für Dietenbach gemacht,“ so ECOtrinoa-Vorsitzender Dr. Georg Löser. Die Wohnfläche pro Person in Freiburg liegt bei 37 bis 38 qm (1). Sie war zuletzt von 2011 auf 2012 etwas gesunken. (1) Ein angeblicher Freiburger Nachholbedarf an Wohnfläche pro Person, so in der Gemeinderats-Drucksache 12-194 Anlage 2 Grafik S.10 (2), ergebe mit jährlich 0,2 qm pro Person bis 2030 den dort ausgewiesenen angeblichen Zusatzbedarf an 837.000 qm Wohnfläche (2), dies wäre für die ganze schon vorhandene Bevölkerung. Das sei aber zwei Drittel mehr als die bei Dietenbach in der Testplanung vom Okt. 2015 vorgesehenen rund 500.000 qm Wohnfläche für 5.000 Wohnungen. (3) Laut Mietshäusersyndikat betragen bei deren 21 Freiburger Projekten die Wohnflächen durchschnittlich nur 29 bis 30 qm. (4) Bekanntlich benötigen junge Familien mit Kindern i.d.R. 20 – 30 qm pro Person.

ECOtrinoa riet Gemeinderat und Stadt nun, den jährlichen Pro-Kopf-Wohnflächenzuwachs für alle Freiburger als Hauptgrundlage für Dietenbach abzuschaffen, den anstehenden städtebaulichen Wettbewerb für Dietenbach zu stoppen, die hohen Kosten zu sparen und sich auf die Alternativen zu konzentrieren. Weit über 100 Hektar landwirtschaftliche Flächen würden sonst bei Dietenbach unnötig vernichtet, und es würde von der Stadt versucht, Landwirte zu enteignen für angebliches Gemeinwohl, das unter obigen Voraussetzungen nicht vorliege.

Der Nachholbedarf an Wohnfläche pro Kopf bestehe für Freiburg eigentlich gar nicht. Ein Anstieg in Richtung des höheren deutschen Durchschnittswerts sei nicht nötig und sei vermeidbar. Denn Freiburg habe rund 35.000 Studierende bei kleinem Wohnraum pro Kopf. Es gebe im Durchschnitt relativ kleine Einkommen, die relativ kleine Wohnflächen benötigen. Und Freiburg habe viel weniger Leerstand als der deutsche Durchschnitt. Es gebe Instrumente, um die Wohnfläche pro Kopf sogar zu senken: Bauliche Instrumente seien, kleinere bezahlbarere und aufteilbare Wohnungen zu bauen, bestehende Wohnungen zu verkleinern oder zu teilen; soziale seien z.B. Wohnen für Hilfe, Senioren-WGs, Mehrgenerationenwohnen.

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

3211 Z. inkl.

Medienkontakt: Dr. Georg Löser, ECOtrinoa e.V., ecotrinoa@web.de, 0761-5950161 ab 11 Uhr

Teil 2.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Zahl der Einwohnerschaft verändert sich

1. durch Geburten minus Sterbefälle (**Geburtenüber- bzw. -unterschuss**)
2. durch Zuzug minus Wegzug (**Wanderungsbewegungen**)

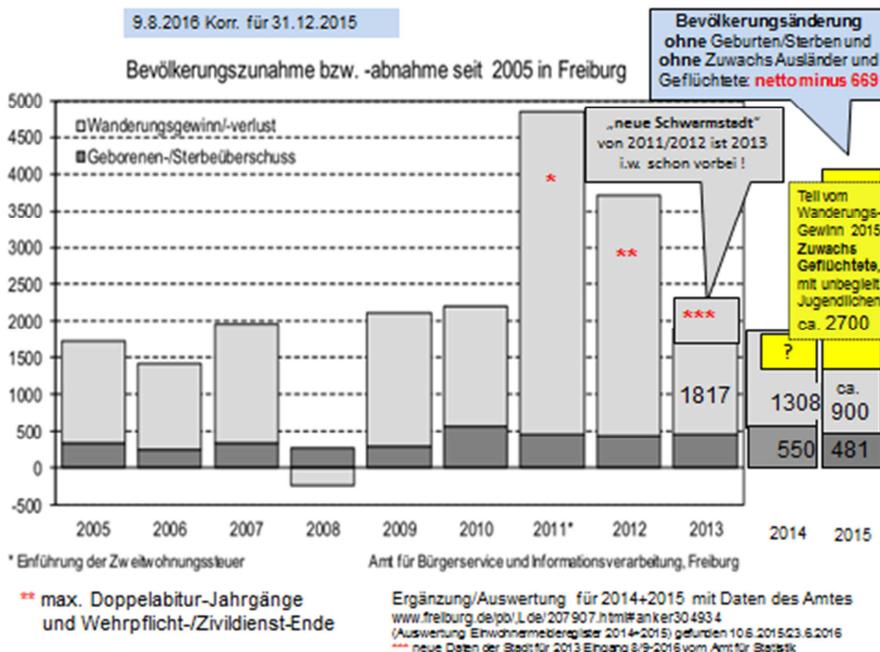
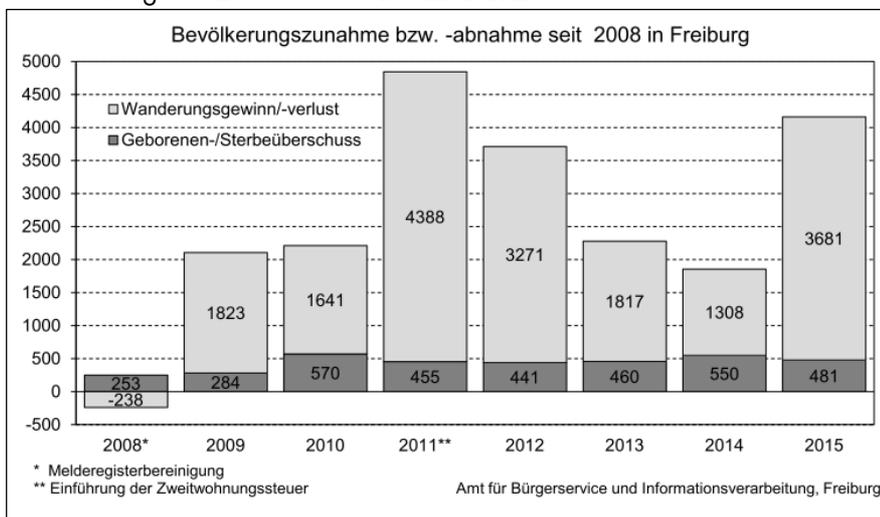
Unstreitig stieg die Einwohnerzahl in Freiburg in den letzten Jahren weiter deutlich an, aber im benachbarten Gundelfingen nicht, im nahen Denzlingen so gut wie nicht, auch in Kirchzarten wenig im Vergleich zu Freiburg. Gründe für den Freiburger Anstieg sind seit 2010 vor allem die starke Zunahme an Studierenden insbes. bis ca. 2012, die Fertigstellung der Stadtteile Rieselfeld und Vauban, Wanderungsgewinn vor allem von ausländischen Arbeitnehmern, in 2015 vor allem Geflüchtete,

ECOtrnova e.V. hat die Statistik weiter analysiert und gelangt für ab 2010 zu den folgenden Schlüssen:

1. Der Geburtenüberschuss ist in diesen Jahren relativ stabil mit rund 500 Personen jährlich.
2. Der Wanderungsgewinn wechselt stark von Jahr zu Jahr. Er scheint ohne Geflüchtete seit 2011/12 klar abzunehmen und stieg 2015 infolge vieler Geflüchteter wieder an

Die 3 größten Wanderungsgewinne beruhen auf Einmaleffekten:

- die Einführung der **Zweitwohnungssteuer** in Freiburg: die Menschen sind aber i.w. schon in Freiburg
- der Haupt**Doppelabiturjahrgang** 2012 und das Ende von Wehr- und Zivildienst 2011/2012
- der große Zustrom an **Geflüchteten** 2015



links:
von ECOtrnova mit Kommentaren ergänzte Grafik. 2015: Unsicherheit wie die knapp 200 unbegleiteten jugendlichen Geflüchteten zugeordnet werden, was aber die Trends nicht wesentlich ändert:
Die „neue Schwarmstadt“ von 2011/12 ist i.w. vorbei, beruhte auf **Einmaleffekten** und ist in 2014/2015 (vorübergehend??) ersetzt durch eine „Geflüchteten-Schwarmstadt.“

Stadt und Gemeinderat nutzen diese Einmaleffekte, um die Einwohnerprognose für die nächsten Jahre nach oben zu schrauben und deswegen mehr Wohnungsbau zu verlangen. Das wirkt als selbsterfüllende Prognose: Bauen um zu wachsen. Folge bei gleichbleibender Bevölkerung in D/B-W mehr Leerstand anderswo.

ECOtrinoa e.V.

Medienmitteilung 25.7.2016 *kursiv: korrigierte Fassung vom 10.8.2016*

Freiburg i.Br.:

"Schwarmstadt Freiburg" vorerst vorbei ?

**2015 in Freiburg Netto-Wanderungsverlust bei Deutschen.
Gründe für Neubaustadtteil Dietenbach schwinden weiter**

Die "Akademiker- und Ausbildungs-Schwarmstadt Freiburg", wie sie von bevölkerungs- und wohnungspolitischen Gutachten für die Stadt bisher angenommen wurde, ist vorerst vorbei, *zumindest hinsichtlich der Gipfel von 2011/2012 und im Übrigen abgeschwächt!* Zahlreiche Vorlagen der Stadtverwaltung und Beschlüsse des Gemeinderats ab 2012 beruhen daher spätestens aus heutiger Sicht auf teilweise unzutreffenden Grundlagen! Mit diesen Punkten, die auf neuen Daten der Bevölkerungsstatistik der Stadt beruhen, wandte sich der gemeinnützige Freiburger Verein ECOtrinoa e.V. mit Schreiben an den Gemeinderat, an Oberbürgermeister Dr. Salomon und die Bürgermeister.

"In 2015 hat der Geburtenüberschuss von 481 Personen den Verlust von 669 Personen *bei Deutschen* beim Zuzug minus Wegzug nicht mehr ausgeglichen. Diese Tendenz zum klaren Rückgang des Wanderungsgewinns nach den Gipfeln von 2011 und 2012 ist schon 2013 zu erkennen und zu erwarten gewesen und habe sich in 2014 und 2015 verstärkt", so der ECOtrinoa-Vorsitzende Dr. Georg Löser. Die zu wenig beachteten Ursachen der großen Wanderungsgewinne von 2011/2012 seien die damaligen Doppel-Abiturjahrgänge in mehreren Bundesländern, das Ende des Wehr- und Zivildienstes und die damalige Einführung der Freiburger Zweitwohnungssteuer gewesen.

ECOtrinoa riet der Stadt jetzt, die Bevölkerungsprognosen zu korrigieren, zum einen ohne Geflüchtete, zum anderen mit Geflüchteten. Denn wenn der neue Trend im ersten Fall anhalte, werde es nun nicht nur wegen der fehlenden landwirtschaftlichen Ersatzflächen Zeit, Abstand zu nehmen vom Neubaustadtteil Dietenbach. Denn auch ohne Dietenbach seien reichlich Bauaktivitäten im Gange und am Kommen.

In 2015 kamen mit Stand Jahresende *an die 2700* Geflüchtete mit unterschiedlichem Status neu nach Freiburg. Zur künftigen Anzahl Geflüchteter in Freiburg bestehe erhebliche Unsicherheit. Es sei davon auszugehen, dass durch Kriege und Bedrohungen aller Art Geflüchtete nach Befriedung in der Mehrzahl in Ihre Heimat zurück möchten. Bei aus anderen Ursachen Geflüchteten dürfte es hilfreich und viel effektiver sein, die Lebensverhältnisse vor Ort mit Unterstützung von hier und international pro Selbsthilfe so zu verbessern, dass Flucht- und Migrationsgründe schwinden, statt Menschen ihrer Heimat zu entfremden. (2196 Zeichen inkl.)

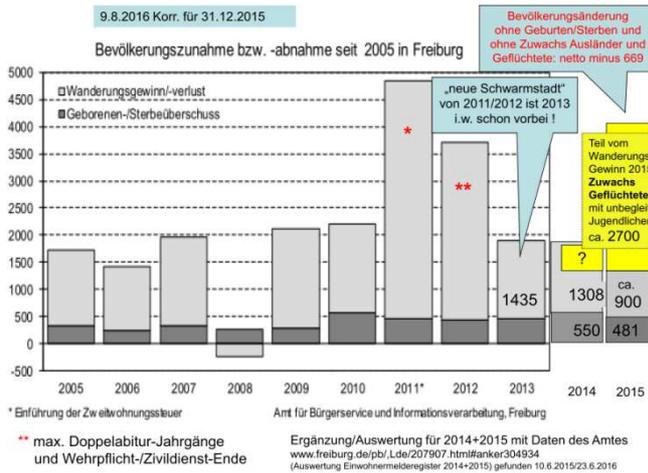
Anlage: Seite 2 Grafik zur Bevölkerungszunahme/-abnahme 2005 – 2015, *korrigiert*

Wichtig: Für die Mitteilung vom 25.7. wurde aufgrund eines bedauerlichen Datenirrtums unsererseits eine Korrektur notwendig einschl. Grafik für 2015. Neu hinzugefügt sind kurze Erläuterungen der Daten.

Hinweis: Diese Mitteilung ist nach der vom 20.7.2016 die zweite einer Serie von ECOtrinoa e.V. mit Argumenten, die den neuen Stadtteil Freiburg-Dietenbach auf der "grünen Wiese" erübrigen können.

Medienkontakt: Dr. Georg Löser ECOtrinoa e.V., gemeinnütziger Verein, Freiburg i.Br., Vorsitzender.
www.ecotrinova.de, ecotrinova@web.de. Post: Weiherweg 4 B, 79194 Gundelfingen,

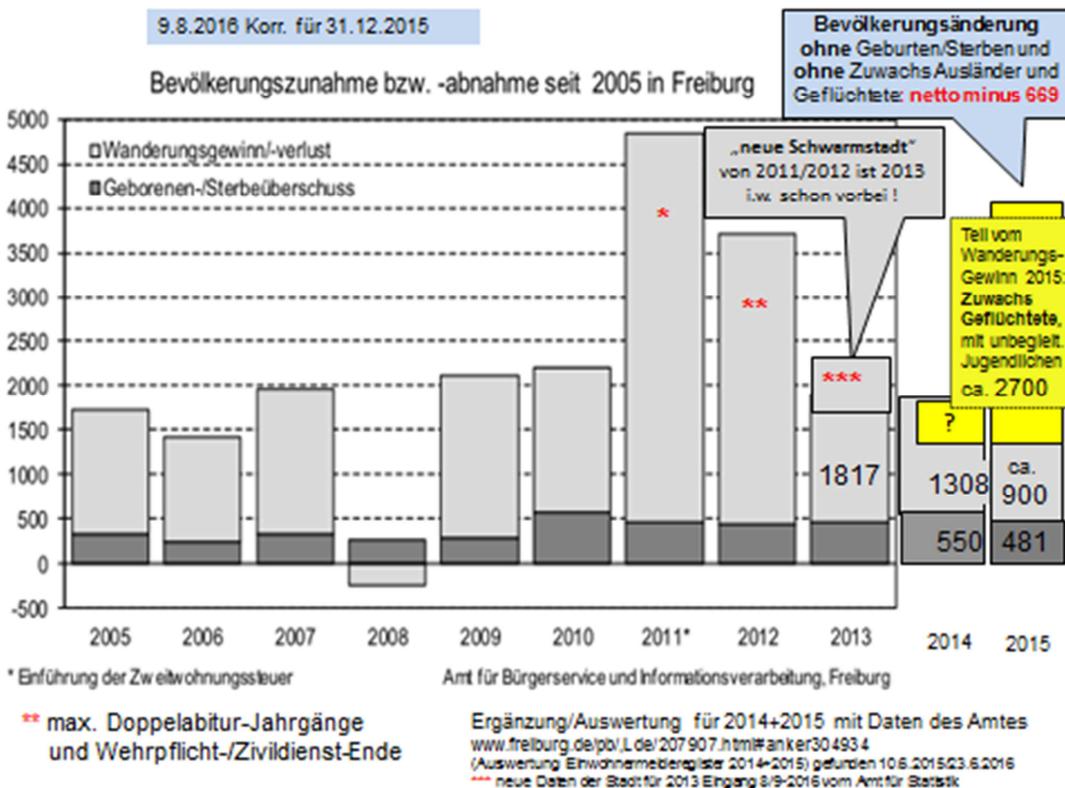
Grafik der Stadt Freiburg für 2005 bis Ende 2013,
für 2014 und 2015 und mit ** ergänzt von Dr. Georg Löser mit Daten der Stadt Freiburg



Zu beiden Grafiken:
von ECOtrivona mit Kommentaren ergänzte Grafik. 2015: Unsicherheit wie die knapp 200 unbegleiteten jugendlichen Geflüchteten zugeordnet werden, was aber die Trends nicht wesentlich ändert:

Die „neue Schwarmstadt“ von 2011/12 ist i.w. vorbei, beruhte auf Einmal-effekten und ist in 2014/2015 (vorübergehend??) ersetzt durch eine „Geflüchteten-Swarmstadt.“

Obige Grafik hier unten ersetzt 28.11.2016 mit neuen Daten der Stadt für 2013



folgt: neu eingefügte Erläuterungen

Gesucht war eine differenzierte Erklärung des Einwohnerzuwachses in 2015, um ggf. mit neuen Tendenzen

- die Bevölkerungsprognose und die Wohnraumbedarfsprognose fortzuschreiben
- Folgerungen für das Wohnen und Bauen in Freiburg ziehen zu können:

+ 481 Geburtenüberschuss

+ 3600 Wanderungsgewinn (3690 oder 3525 je nach Tabelle des Statistik-Amtes)

unsere Abschätzung für 2015 mit Stand Ende 2015:

davon ca. 2700 Geflüchtete inkl. unbegleitete Jugendliche

folgt: übriger weiterer Wanderungsgewinn ca. 900 (+- 100) Personen

nachrichtlich:

Wanderungsgewinn AusländerInnen 4.350

Wanderungsverluste Deutsche: ca.700

ca. +4100 Summe Zuwachs in 2015

(obige Zahlenwerte meist gerundet)

Teil 3 Grundgesetz Art. 20a GG gegen Neubaustadtteil

ECOtrinoa e.V. Medienmitteilung 20.7.2016

Freiburg i.Br.

Neubaustadtteil Dietenbach nicht mehr im Gemeinwohl-Interesse?

ECOtrinoa e.V. mahnt bei Stadt und Gemeinderat Stopp zugunsten der Alternativen an

„Es wird immer deutlicher: Einen Neubaustadtteil Dietenbach „auf der grünen Wiese“ zu errichten, dient nicht mehr dem Allgemeinwohl. Er wurde ohne zu Ende zu bedenken, mit „Bauwut“ auf den Weg gebracht,“ schrieb Dr. Georg Löser, Vorsitzender des gemeinnützigen Freiburger Umweltschutzvereins ECOtrinoa e.V., kürzlich an den Freiburger Gemeinderat, den Oberbürgermeister und die Bürgermeister. Mit „Auf Teufel kommt raus bauen“ habe OB Dr. Salomon beim Neujahrsempfang 2012* die 2011*er Devise eines Gemeinderats bestätigt. „Dass Dietenbach nicht mehr dem Allgemeinwohl dient, ist erstens daran zu erkennen, dass sich inzwischen reichlich Alternativen im Innenbereich der Stadt abzeichnen u.a. mit Neubau, Umbau, Zusammenziehen, Leerstandsabbau und ökosozialem Umbau von Stadtquartieren. Deshalb werden Pläne der Stadt, Bauernland bei Dietenbach zu enteignen, vor Gericht voraussichtlich scheitern,“ so der ECOtrinoa-Vorsitzende. „Die Emmendinger Bürgerschaft hat einen Neubaustadtteil auf der grünen Wiese am 17. Juli mit Dreiviertel-Mehrheit abgelehnt. Nun ist es auch in Freiburg an der Zeit, innezuhalten,“ kommentiert Löser heute.

Zweitens habe sich jetzt im Hauptausschuss des Gemeinderats gezeigt: Verlierer sind Landwirte aus Freiburg und Region und die Natur. Die Stadt finde nicht genug Ersatzland für die Bauern und wird kaum Ersatzland finden zum ökologischen Ausgleich für die Vernichtung großer landwirtschaftlicher Flächen im Dietenbachgebiet durch Verkehrswege und Bauten. Unterm Strich setze die Stadt mit Pachtkündigungen auf „Bauerntreiben“ und Hoffnung auf „Bauernsterben“, also Betriebsaufgaben. Auch die Deutsche Bahn finde kaum Ausgleichsflächen für den Ausbau der Rheintalbahn, die wiederum viel Land benötige.

Es sei Drittens der Artikel 20 a des Grundgesetzes zu erfüllen (1), **der auch die vollziehende Gewalt, dazu gehören Stadtverwaltung und Gemeinderat, verbindlich verpflichtet.** Aufgrund ihres verfassungsrechtlichen Ranges seien der Umwelt-, Natur- und Nachweltschutz bei der Abwägung mit anderen gesellschaftlichen Belangen sehr hoch zu gewichten, bei Dietenbach insbesondere der Schutz des Bodens, des Wasserhaushalts und der Natur anstelle der Bau-, Straßen- und Erschließungsflächen.

(2215 Zeichen inkl.)

(1) *„Der Staat schützt auch in Verantwortung für die künftigen Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere im Rahmen der verfassungsmäßigen Ordnung durch die Gesetzgebung und nach Maßgabe von Gesetz und Recht durch die vollziehende Gewalt und die Rechtsprechung.“*

- korr. Datum

Teil 4 Enteignung der Landwirte von Dietenbach ist aussichtslos

Auf Basis obiger Abschnitte Landwirte in Dietenbach erfolgreich enteignen zu wollen, ist abwegig und von vornherein zum Scheitern verurteilt. Denn das Wohl der Allgemeinheit überwiegt nicht:

1. Bedarf an Wohnflächenzuwachs pro Kopf besteht nicht und könnte, wenn er vorläge, als „Luxus-Faktor“ Enteignung keinesfalls rechtfertigen

2. Bedarf aus Bevölkerungszuwachs kann anderweitig bedient werden, siehe Teile 2 und 5

3. weitere Gründe: Art 20a GG (Teil 3) , Bodenschutz, Pariser UN-Klimaschutzvertrag, Neubaustadtteil keine Abhilfe gegen hohe **Mieten (siehe Bauen und die Mietspiegel-Spirale:** Teil 2.1 Seite 5 unten) , Leerstand in Freiburg und Umland / Region

Beschlüsse pro Aufrechterhalten bzw. Weiterführung des Projekts Dietenbach schaden daher der Allgemeinheit wegen verlorener Kosten bzw. Haushaltsmittel und falschen Einsatz städtischer Bediensteter.

Teil 5

Was sowieso zu tun ist + Wege bei anhaltendem Bevölkerungsanstieg

5.1. Wohnungs-Leerstand bekämpfen

ECOtrinoa e.V. Medienmitteilung 11.8.2016

Skandalöser Wohnungs-Leerstand in Freiburg & Region.

ECOtrinoa fordert auch kurzfristige Maßnahmen

„Die Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, sollte zunächst bestehenden Leerstand nutzen. In Freiburg lag der Wohnungsleerstand laut Zensus von 2011 bei 2,3 %, also bei rund **2500 Wohnungen**, die durchschnittlich 79 qm, 3,8 Zimmer und zu 99% WC und Dusche oder Badewanne aufweisen.(1)“ schrieb Dr. Georg Löser, Vorsitzender des gemeinnützigen Freiburger Umweltschutzvereins ECOtrinoa e.V., kürzlich an den Freiburger Gemeinderat, den Oberbürgermeister und die Bürgermeister. Diese Wohnungen können für 5000 bis über 7 000 Menschen ausreichen und sehr viel Neubau ersparen. In Freiburg gebe es zudem etliche hundert **Ferienwohnungen und Büro-Leerstand** in unbekannter Höhe. Laut Wohnraumbedarfsprognose von Empirica besteht in Freiburg speziell bei Mehrfamilienhaus-Neubauten ein Jahr nach Erstbezug (PS: korr: Wortfehler bei Empirica: richtig: nach Fertigstellung) ein **erstaunlicher Leerstand von über 800 Wohneinheiten**.(3) ECOtrinoa empfahl der Stadt, diesen Skandal, der an zu hohen Renditeerwartungen der Investoren liegen könnte, zu bekämpfen.

ECOtrinoa bemängelte, dass Stadt und Gemeinderat zu wenig gegen Leerstand unternehmen und die Stadt kein **Leerstandskataster** führe. Das sei aber schon lange nötig. Das Baurechtsamt nehme zwar Leerstandsmeldungen entgegen. Aber mit von der Stadt genannten jährlich rund 30 zurück in den Markt geführten Wohnungen (2) daure es rund 40 Jahre, bis der Leerstand von 2011 hiermit halbiert wäre. Zwar sei ein kleiner Rest-Leerstand unvermeidlich, aber mit großem Abstand nicht in obiger Höhe. Vielmehr sei bekannt, dass viele VermieterInnen nicht vermieten wollen oder können. Abhilfe schaffen können das erwähnte Leerstandskataster, Leerstandsmanagement und offensive Beratungsangebote verbunden mit z.B. städtischen oder Landes-Garantien etwa bei mieterbedingten Mietausfall und mögliche unversicherte Schäden.

ECOtrinoa fragte bei der Stadt an, wie hoch der Wohnungsleerstand und die Anzahl Ferienwohnungen in Freiburg aktuell sind, wie viel Leerstands-Büroflächen in Freiburg bestehen und zu Wohnungen umbaubar sind, wie viel Wohnraum ungenutzte Gewerbebauten in Freiburg erbringen könnten, ob es für Freiburg und Region ein aktives Leerstandsmanagement gibt für Leerstand aller Art und mit welchen Programmen die Stadt das jeweils kurzfristig in Gang bringen möchte. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung gebe Hinweise zum Erfassen von Leerstand.(4) Vorbilder zum Umbau von Büroleerstand seien bei der Stadt Frankfurt/Main beschrieben.(5) Dort bestehe eine Internetseite „Leerstandsmelder“.(6)

In den Nachbarlandkreisen Freiburgs lag Leerstand von je 3,2 % vor mit im Mittel 101-qm-Wohnungen mit typisch 4 1/2 Zimmern, in Baden-Württemberg Leerstand von 4,1 % knapp unter dem Bundesdurchschnitt von 4,4 %.(1) Laut Statistischem Bundesamt gab es 2011 in Deutschland 1,8 Mio. leere Wohnungen in MFH und Eigenheimen, davon „nur“ 700.000 in den neuen Bundesländern. Schon in 19 Städten gab es über 8 Mio. qm leere Büroflächen (7), nach Umbau Platz für rund 100.000 Wohnungen und z.B. 400.000 Menschen! (2980 Zeichen ohne Verweise)

Damit Sie umgehend die Daten selber verifizieren können, hier die Quellen:

(1)Zensus 2011, endgültige Ergebnisse vom Dez. 2015: Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland

<http://kurzlink.de/Zensus2011fin2015Woh> Zu Leerstand: S. 128., 139, 140.

S. 139: „**Leer stehende Wohnungen**

Die Wohnung ist am Erhebungsstichtag weder zu Wohnzwecken vermietet noch von der Eigentümerin oder dem Eigentümer selbst bewohnt und auch keine Ferien- oder Freizeitwohnung. **Bei Weiterbestehen des Mietverhältnisses gilt eine wegen Umbau oder Modernisierung ungenutzte Wohnung als nicht leer stehend.“**

(2) <http://www.perspektivplan-freiburg.de/mitmachen/online-dialog-zu-den-drei-denkrichtungen/>

(3) Empirica-Studie Nov. 2014, dortige S. 80: <http://kurzlink.de/Empirica2014Freiburg>

PS: Hinweis: < 10 MB

(4) <http://kurzlink.de/BBR-Wohnleerst2014> S. 48ff

(5) <http://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/show.php?ID=10645&psid=2>

<http://kurzlink.de/FmainBuerozuWohn>

(6) <http://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/informationen/leerstandsmelder/>

(7) DG Hyp, 2015: Regionale Immobilienzentren in Deutschland 2015, 5 und 33, wiedergegeben nach D. Fuhrhop „Verbietet das Bauen! Eine Streitschrift“, Oekom-Verlag, 2015, S. 87

Teil 5.2. Dachausbau und Aufstocken in Freiburg und Region

ECOtrinoa e.V. - Medienmitteilung 19.9.2016

ECOtrinoa fordert kurzfristige Maßnahmen für weitere Alternativen statt Neubaugebiet Freiburg-Dietenbach und statt Bauen auf der „grünen Wiese“ auch anderswo in der Region

Wohnbau: Dachausbau und Aufstocken in Freiburg und Region

4000 Wohnungen in Freiburg? Hausaufgaben machen statt Landwirte vertreiben

Die Aufgabe, mehr Wohnraum bereitzustellen, sollte vordringlich auch den Dachausbau und Aufstockungen voranzubringen. Dazu gehört für die Stadt Freiburg und andere Kommunen der Region das Instrument Dachausbau- und Aufstockungskataster. Beides ist in Freiburg wie u.a. ein Leerstandskataster offenbar nicht vorhanden. Der Freiburger auch regional aktive Verein ECOtrinoa wandte sich dazu kürzlich an den Freiburger Gemeinderat, den OB und die Bürgermeisterriege. „Wir halten die fehlenden Kataster für ein Versäumnis. Die Hausaufgaben sind nicht gemacht. Stadt und Gemeinderat möchten wie auch andere Kommunen im Umland mehr Wohnraum schaffen. Dachausbau und Aufstockungen sind große Teilbeiträge, das Bauen auf der „grünen Wiese“, wie es großflächig bei Freiburg-Dietenbach noch geplant ist, zu vermeiden,“ so ECOtrinoa-Vorsitzender Dr. Georg Löser. „Es bestehen vierteilige Alternativen statt der geplanten eklatanten „Flächen-Sünde“ Freiburg-Dietenbach und des dortigen Millionen-Kostenlochs für Erschließen, Bauen, Personalkosten und statt dort anstehenden „Abmagerungen“ und großen Enteignungsprobleme.

Der Verein verwies auf die aktuelle Expertise des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) für das Bundesbauministerium (2). **Freiburg und Nachbarkreise zählen zu den besonders lohnenden Gebieten für Dachausbauten und Aufstockungen**, für die es in Freiburg einige gute Beispiele gebe. Laut BBSR bieten vor allem die Wohnungsbestände der 1950er- bis 1970er-Jahre gute Voraussetzungen. Fast 40% des Wohngebäudebestandes in Deutschland entfallen hierauf. Bei verbreiteter anstehender Modernisierung können die Möglichkeiten geprüft werden. Dass Dachausbauten angespannte Wohnungsmärkte entlasten, belegen viele Praxisbeispiele.

Das Hauptpotenzial liege im mittleren Preissegment, weniger im unteren. **Aber Wohnkosten können sinken z.B. mit Verzicht auf zusätzliche Stellplätze dank gutem ÖPNV, Maßnahmen pro Radfahren und Car-Sharing, so ECOtrinoa dazu. Und bisherige oberste Wohngeschosse erfahren mit Dachausbau und Aufstockung als solche sehr erhebliche - bis zur Hälfte - Heizenergieeinsparungen und folglich geringere Heizkosten.** Weitere positive Effekte für den Wohnungsmarkt auch im unteren Preissegment würden laut BBSR erzielt, indem die künftigen Nutzer preiswertere Bestandswohnungen frei machen infolge von Umzugsketten und Sickereffekten.

Eine zweite neue Studie (3), (6), hier der TU Darmstadt und des Pestel-Instituts, weist laut Löser ebenfalls auf das immense Flächenpotential auf den Dächern von Bestandsbauten hin. Die Studie für 11 führende Organisationen der Planungs-, Bau- und Immobilienbranche sehe in der Aufstockung bestehender Bauten große Chancen. Über 1,5 Mio. zusätzliche Wohnungen könnten laut Studie durch Dach-Aufstockung entstehen. (S. 65), dies dort, wo der Wohnraum knapp und das Wohnen teuer ist: d.h. in Ballungsräumen und Universitätsstädten. Freiburg gehört laut Studie wie die Nachbarkreise zu den Regionen, wo Aufstockung besonders sinnvoll ist (S. 55). Wenn Freiburg Durchschnitt wäre als 1/400 von Deutschland, **wären es für Freiburg rund 4000 Wohnungen, so ECOtrinoas Daumenregel, fast so viel wie die 5000 für Dietenbach geplanten** - allein mit nur einem von vielen Maßnahmenpaketen, auf schon erschlossenen Flächen, passend für eine Öko- und Nachhaltigkeits- und Klimaschutzhauptstadt, ohne landwirtschaftlichen Boden zu vernichten.

Mitglieder der Architektenkammer Baden-Württemberg sprechen sich ebenfalls für Dachausbau aus (4).

Ca. 3480 Zeichen inkl., kürzbar!

Hinweise an die Medien: Diese Mitteilung ist nach denen vom 20.7. (Grundsätze) und 25.7./korr. 10.8. mit Mail 11.8. (Bevölkerungsentwicklung) und 11.8.2016 (Leerstand) die vierte einer neuen Serie von ECOtrinoa e.V. mit Argumenten, die den neuen Stadtteil Freiburg-Dietenbach auf der "grünen Wiese" und entsprechende Planungen anderswo erübrigen können. Weitere Mitteilungen werden folgen.

Damit Sie bei Bedarf die Daten umgehend selber verifizieren können, hier die Quellen:

(1) ECOtrinoVA mit Weiteren hatten den Freiburger Gemeinderat schon mit unbeantwortetem Schreiben vom 11. Oktober 2013 (13.10.2013 an OB und BM) hingewiesen:

http://www.ecotrinoVA.de/downloads/2013/131011endg-Sozialökolog_Stadtumbau-statt-BauenaufTeufelkommraus.pdf

[https://www.vcd.org/vorort/fileadmin/user_upload/suedlicher-oberrhein/redaktion/Position/131013_anOB_BM-](https://www.vcd.org/vorort/fileadmin/user_upload/suedlicher-oberrhein/redaktion/Position/131013_anOB_BM-Sozialo_776_kol.StadtumbaustattBauenaufTeufelkommraus.pdf)

[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)

(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>

Anhang

zur Medienmitteilung von ECOtrinoVA e.V. vom 19.9.2016 siehe Anlage zu (3) + (5)

1,5 Millionen neue Wohnungen durch Aufstockungen

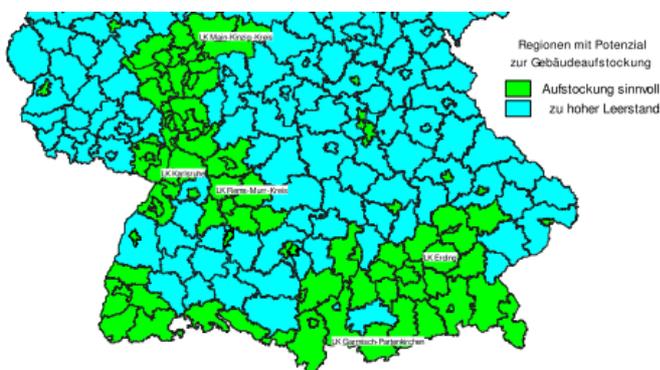
Anhang zur Medienmitteilung von ECOtrinoVA e.V. vom 19.9.2016: Anlage zu (3) + (5):

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 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 m² 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 Aufstokkungen 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

Um das große Wohnraum-Potenzial zu nutzen, müssten jedoch bundesweit zunächst die baurechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden. Hier seien Bund, Länder und Kommunen gefragt, etwa auf die Forderung zusätzlicher Stellplätze zu verzichten. Auch die Bebauungspläne müssten - bei der Beschränkung von Trauf- und Firsthöhen - zeitgemäß angepasst werden.

Sonder-AfA auch für Aufstokkungen gefordert

„Um eine bundesweite ‚Auf-Dach-Offensive‘ anzustoßen, sind insbesondere finanzielle Anreize dringend notwendig. Diese Impulse müssen für private, kommunale und genossenschaftliche Eigentümer von Wohnimmobilien attraktiv sein, wenn ein maximaler Effekt für die Wohnungsmärkte erreicht werden soll. Ideal wäre es, ein Bundesprogramm ‚Dach-Aufstockung‘ aufzulegen“, sagte Matthias Günther vom Pestel-Institut Hannover. In ihrer Wirtschaftsanalyse fordern die Wissenschaftler zudem, dass die angestrebte Sonderabschreibung auch für Aufstokkungen sowie Dachausbau Anwendung findet, und dass in Regionen mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt eine Erhöhung der linearen steuerlichen Abschreibung auf 4 Prozent erfolgt.

„On-Top-Etagen‘ bieten enorme Wohnraum-Ressourcen. Es wäre fatal, diese Chance nicht zu nutzen. Gerade dort, wo Wohnungen extrem knapp sind und immer teurer werden, muss Deutschland beim Wohnen nach oben wachsen“, stellt Studien-Koordinator Holger Ortleb vom Bundesverband der Gipsindustrie fest.

Übrigens: Initiatoren der Studie sind diese elf Organisationen und Verbände der deutschen Planungs-, Bau- und Immobilienbranche

Ein besonderer Vorteil von Dachaufstokkungen und Dachausbauten liegt ferner darin, dass für diese neuen Wohnungen kein Bauland in Anspruch genommen werden muss und daher auch keine weiteren Flächen versiegelt werden. Hinzu kommt, dass in Quartieren mit schwierig umzusetzender Nachverdichtung - also ohne ein paar Baulücken - Dachaufstokkungen und Dachausbauten oftmals die einzige Möglichkeit darstellen, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Daher ist die Erfassung der theoretischen Potenziale durch die Kommune bedeutsam, da so die Relevanz von Dachausbauten und Dachaufstokkungen für die Wohnraumversorgung verdeutlicht wird.

„Wir heben bisher nur einen Bruchteil der Potenziale, die Dachaufstokkungen und Dachausbauten bieten“, resümiert BBSR-Direktor Harald Herrmann. „Auf Baumaßnahmen im Bestand entfallen derzeit maximal zehn Prozent an allen fertiggestellten Wohnungen in Deutschland.“ Er mahnte jedoch: „Eigentümer wägen sehr genau ab, ob sich ihre Investitionen rechnen. Zudem wirken rechtliche Anforderungen der Länder und Kommunen, wie etwa die Stellplatzpflicht oder die Pflicht, einen Aufzug einzubauen, als Kostentreiber.“

Um die Baukosten zu reduzieren, empfehlen die Wissenschaftler, dass die Kommunen ihre planerischen Ermessensspielräume nutzen und kostentreibende Auflagen in einem angemessenen Maß reduzieren. Dies entspricht auch den Forderungen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen, das Bundesbauministerin Hendricks ins Leben gerufen hat.

Da Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden mit erheblichen Belastungen für Bewohner und Nachbarn einhergingen, gelte es zudem, stärker für die Akzeptanz der Baumaßnahmen zu werben. „Es sind umfangreiche Informationen und eine gezielte Kommunikation notwendig, um die Vorteile der Maßnahmen deutlich zu machen“, sagte Herrmann.(Ende Zitat)

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-aufstokkung/studie-wohnraum-potential-durch-dach-aufstokkung-ao-langfassung.pdf>

Teil 5.3. Bauen auf Großparkplätzen (mehr Medienmitt. Teil 5.5., Fotos T. 5.6./Vortrag 25.6.)

ECOtrinoa e.V.



Medienmitteilung 12. Januar 2015

- * **Wohnraum statt Auto-Parkplatz-Orgie im Behördenviertel in Freiburg-Herdern**
- * **erschlossener zentrumsnaher Wohnraum für 1000 bis 1500 Menschen möglich**
- * **ein weiterer ökosozialer „Baustein“ anstelle von Neubaustadtteil auf der grünen Wiese**

Der aktuelle „Bauboom“ in Freiburg-Herdern mit 5 Projekten für 270 Wohnungen und 350 Appartements für Studierende, also Wohnraum für über 1000 Menschen, plus 240 Hotelzimmer veranlasste den Freiburger auch regional tätigen Umweltschutzverein ECOtrinoa e.V., einen weiteren neuen innenstadtnahen „intelligenten Baustein“ vorzuschlagen, der zusammen mit einer ganzen Reihe anderer Maßnahmen die Freiburger Pläne für einen großen verlärmten Neubaustadtteil auf der fernen grünen Wiese ersetzen soll.

Zentrumsnahen neuen Wohnraum für 1000 bis 1500 Menschen zu schaffen anstelle von rund 500 oberirdischen PKW-Parkplätzen mit großzügigen asphaltierten Zufahrten, das schlägt der Freiburger Umweltschutzverein ECOtrinoa e.V. vor für das Behördenviertel in Freiburg-Herdern zwischen Sautierstr. und Stefan-Meierstr. nördlich der Tennenbacherstr.. Weitere rund 150 Parkmöglichkeiten bestehen dort am zugewandten Straßenrand des Gevierts, außerdem zahlreiche Stellplätze für wenige dort bestehenden Wohngebäude.

Die Parkplätze und Garagen des Geländes können in eine Tiefgarage gelegt werden, soweit sie bei den guten dortigen Verkehrsanbindungen mit Bahn, Straßenbahn, Bus und mit Park+Ride und Job-Tickets für die Behörden überhaupt noch notwendig seien, so der ECOtrinoa-Vorsitzende Dr. Georg Löser kürzlich in einem Schreiben an die Stadt-Spitzen Freiburgs und den Gemeinderat.

Damit werde viel Platz frei für den Bau von Wohnungen und sehr günstig gelegenen Wohnheimen für Studierende. Nach erster Einschätzung für ECOtrinoa e.V. bietet das Geviert bei 4-stöckiger Bebauung plus ausgebauten Dächern für rund 1000 Menschen Platz in Wohnungen oder bis zu 1500 Wohnheimplätze, mehr noch bei Zusammenrücken der Behörden aufgrund von Digitalisierung und weiteren Maßnahmen. Das Gebiet ist anders als ein Neubaustadtteil bereits hohe Kosten sparend erschlossen. Viele Einkaufsmöglichkeiten bestehen u.a. in der Habsburgerstr. und mit nur 1 bis 2 Straßenbahnhalten in der nahen Innenstadt. Diese Stadtgebiete Freiburgs würden durch diesen „intelligenten Baustein“ gestärkt.

Der Verkauf eines großen Teils des Geländes an die Stadt oder Dritte brächte dem Land einen Teil der Mittel, um in einer optimalen Variante die Behördenbauten direkt an der Stefan-Meier-Str. modern neu zu errichten. So könnten die Altbauten im inneren Teil und an der ruhigen Sautierstr. zu Wohnungen und Studierendenheimen umgebaut werden. Das Land würde seinen eigenen Flächenschutz-Forderungen Raum geben, indem auch Freiburg den Flächenverbrauch im Außenbereich stoppen kann. Die Stadt wiederum könne dann ggf. auch hier Freiburger ökologische und soziale Bedingungen für ein weiteres Vorzeigeviertel durchzusetzen, so ECOtrinoa weiter. Der Verein hofft, dass Vorplanungen dazu nun beschleunigt werden.

Solche Bausteine zum ökosozialen Stadtumbau seien unbedingt vorzuziehen gegenüber einem dreiseitig von Lärm und Autobahnen sowie Schnellstraßen versperrten entlegenen neuen Stadtteil Dietenbach, der mit der Vernichtung wichtigen landwirtschaftlichen Bodens einher ginge und von ECOtrinoa entschieden abgelehnt werde, betonte Löser.

Hinweise: Photocollage aus dem Behördenviertel Freiburg-Herdern anbei. Jpeg-Dateien können Sie gern auf Anfrage zum honorarfreien Abdruck erhalten.

Unser früheres Gemeinschafts-Schreiben an Gemeinderat/Stadt von Mitte Oktober 2013 noch ohne obigen Vorschlag: http://ecotrinova.de/downloads/2013/131011endg-Sozial%C3%B6kolog_Stadtumbau-statt-BauenaufTeufelkommraus.pdf

Medienkontakt und Herausgeber:

ECOtrinoa e.V., VR Freiburg i.Br., gemeinnütziger Verein. Post: Weiherweg 4 B, 79194 Gundelfingen
Dr. Georg Löser, Vorsitzender, www.ecotrinova.de, ecotrinova@web.de, T. 0761-582849 AB

Teil 5.4.



11.10.2013, analog 13.10.2013 an OB und Bürgermeister Freiburgs

zum Handlungsprogramm Wohnen: sozialökologischer Stadtumbau statt Bauen auf Teufel komm raus

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

zu Ihren Beratungen im Bereich Wohnen und Bauen samt Stadterweiterungen senden wir Ihnen heute in Kurzform unsere Bedenken, Anregungen, Vorschläge und Checklisten. Wir würden uns freuen, wenn sie unsere Ausführungen prüfen und sich ggf. zu eigen machen würden.

Teil 1 - Kurzübersicht

1. keine weitere Vernichtung von landwirtschaftlichem/gärtnerischem Boden
2. keine flächenhafte Außenentwicklung mehr für Gewerbe und Wohnen
3. Stopp der Ausdehnung der Verkehrsflächen jenseits laufender Planungen, Teilrückbau
4. Alternativen: Hierzu kurz vorab:
 - * sozialökologischer Umbau des Bestands/Innenentwicklung einschließlich Nachverdichtung,
 - * maßvolle Umsetzung des FNP 2020 von 2006 dort, wo bei den 2006 vorgesehenen 106(!) Neubaugebieten nicht schwerwiegende Gründe überwiegen oder entgegenstehen,
 - * Aufgreifen von neuen Chancen der Innenentwicklung, die sich nach 2006 ergeben haben,
 - * nicht zuletzt: schnellstmögliche Änderung der Mietspiegelstruktur.
 - * Neue Stadtteile 2025/2030 kämen zu spät, können im Widerspruch zu Art.20a GG stehen.

Teil 2: Die beiden Probleme „Wohnraummangel“ und „zu hohe Mieten“

Der Wohnraummangel ist bei weitem nicht nur durch zu kleine Neubau- oder Umbautätigkeit als solche entstanden, sondern vor allem durch die Summe aus Folgendem:

1. teils große Verzögerungen bei der Umsetzung des FNP 2006. Deswegen ist aber ist kein neuer Stadtteil erforderlich. Nicht alle Neubaugebiete des FNP 2006-2020 sollten umgesetzt werden, siehe einige Ablehnungen im Rahmen von Stadtteileitlinien der Bürgervereine.
2. starke Zunahme der Studierendenzahlen, u.a. durch Doppeljahrgänge. Diese Zielgruppe braucht vor allem hochschulnahe Wohnheime (Neubau, Ausbau) und keinen neuen Stadtteil in 15 Jahren. Bis dahin könnten die Studierendenzahlen rückläufig werden.
3. zunehmende Zweckentfremdung von Wohnraum (ca. 500 Ferienwohnungen, fast so viel wie das verzögerte Neubaugebiet Gutleutmatten West/Ost in FR-Haslach, wo mehrere 100 Schrebergärten vernichtet wurden). Hiergegen können helfen: eine Ferienwohnungssteuer (statt neuer Hotelbettensteuer), Zweckentfremdungsverbot, jeweils sofern/sobald gesetzliche Grundlagen bestehen.
4. Leerstand, Nicht-Vermieten-Wollen: Hier kann nur schwer eingegriffen werden. Zu prüfen wären eine Leerstands-Belastung bei längern Leerstand kompletter Wohnungen. Zu unternehmen sind ein Leerstandskataster und Öffentlichkeitsarbeit. Die Wohnungssuche-Notfallkartei der Stadt, die in 2012 hauptsächlich Einzelpersonen enthielt, steht dem Faktum etlichen Leerstands gegenüber, Neubauten kämen viel zu spät.

5. Ein-Personen-Belegung von Wohnungen aller Größen (Singles, SeniorInnen).

Für Studierende, s.o., für SeniorerInnen und zu Pflegende sind mehr Heime, ggf. mit WGs, erforderlich. Die Heime sollten flexibel zu Wohnungen umbaubar sein. Darüberhinaus müssen generell Instrumente gesucht und erprobt werden, um das Zusammenwohnen von Menschen voranzubringen. Zusammenzieh-Aktionen, und auch neuere Formen wie Mehrgenerationenhäuser und Studierende (z.B. aus Fach Medizin), die in großen Wohnungen mit SeniorInnen wohnen und gegen Entgelt helfen. Auch WG- und Alten-WG-Börsen sowie Wohnungstauschbörsen (z.B. altersgerecht gegen zu groß) können von der Stadt organisatorisch unterstützt werden.

Die zu hohen Mieten und zu hohen Mietpreissteigerungen haben ihre Ursache nicht nur in Nachfrage-/Angebotsverhältnissen, sondern schwerwiegend auch in Folgendem:

1. die Struktur des Mietpreisspiegels, der stabile Mieten nicht berücksichtigt und dafür neue höhere Mieten aufnimmt (Prinzip „Münchhausen“ bzw. automatische Mietpreisspirale). Diese Struktur muss schnellstmöglich geändert werden zugunsten stabilerer Mieten.

2. Neubautätigkeit mit neu hinzu kommenden höheren Mieten.

Statt zu starkem Gewicht auf Neubau oder gar auf von uns abgelehntem Neubaustadtteil sind Innentwicklung, Stadtumbau und Flächensparen vorrangig zu verwirklichen. Dazu mehr s.u.

3. Wegfall von Sozialbindungen bei Mieten

Hier sollte akut der Wegfall gestoppt werden - auch mit finanzieller Unterstützung durch die Stadt. Die Sozialbindung sollte wesentlich länger, wo nötig bzw. wenn möglich auf Dauer bestehen.

4. unzureichende Prioritäten für genossenschaftliches Wohnen und andere kooperative Formen, die zu relativ günstigen Mieten führen und den Mietspiegel bei Berücksichtigung stabilisieren,

5. viel zu kurze Umlegungszeiträume für Bau- und Energie-Sanierungskosten. Hier sollten freiwillig, dann auch gesetzlich die Zeiträume für die Umlagen auf die Lebensdauer der jeweiligen Bauteile ausgedehnt werden, also typisch auf 20 Jahre und mehr. Auch die seit Jahren sehr geringen Zinssätze unterstützen dies. Energiesanierung soll stets warmmietenneutral sein. Kostenfreie Angebote zur Energiesparberatung sollen alle einkommensschwachen Haushalte erreichen.

6. unsinnige Kostenerhöhungen durch zu viele PKW-Stellplätze nach Stellplatz-Verordnung.

Ein ökologisches Verkehrskonzept u.a. mit stark verminderten Stellplätzen wie in FR-Vauban vermindert den Flächenverbrauch und die Baukosten erheblich und wirkt auch mietpreis- bzw. wohnkosten-dämpfend.

7. Kapitalanlage u.a. aus dem Ausland (vgl. Extrembeispiel Baden-Baden) floss in den jüngsten Jahren u.a. anlässlich der Finanz-/Eurokrise nach Freiburg mit negativem Einfluss auf Miethöhen und Leerstand.

Ein Hinweis zur Einwohnerstatistik: Auch die Erstwohnsitzkampagne (Studierende!) und die Zweitwohnungssteuer haben einen Teil des Einwohnerzahl-Anstiegs verursacht, der aber insoweit nur auf dem Papier besteht.

Teil 3: Checkliste zur Innenentwicklung - ohne Neubau auf vorher grünem Grund

Dächerausbau (Beispiel Scheffelstr. 35 und 48 (je 3 -> 5 Wohnungen),

Dachausbau-Kataster,

Dachausbau verbinden mit der Förderung von Dachdämmung und Solarenergienutzung

Aufstocken, wo gut möglich (Vorbilder: Lorettostr. 30, Buggingerstr.50, Wilmersdorferstr. 3 und 5),

Gebäudeaufstock-Kataster (z.B. Technologiezentrum Freiburg und viele andere Gebäude)

Abriss, vergrößerter Neubau (z.B. Flachbungalo-Siedlung der Stadt in der Wippertstr.)

interner Umbau zu kleineren/variablen Wohnungen (Buggingerstr. 50: 90 -> 139 Wohnungen!)

Modernisierung mit Balkonintegration, Aufstockung +externe Neu-Balkone (Wilmersdorferstr. 3 und 5, Buggingerstr.50 und andere Beispiele)

Anbau für mehr Wohnungen: Beispiel Hochhaus Buggingerstr. 2

Hinterhäuser: vermehrt bewohnbar machen oder Platz für emissionsarmes Gewerbe ausbauen

Familien/Zusammenziehen statt Einzelpersonen (Nägelesestr. 28: früher 4, jetzt 14 Personen)

in Überschwemmungsgebieten, Natura 2000-, Natur- und Landschaftsschutzgebieten keine neuen Flächen für Gebäude und Straßen.

Teil 4: Verkehrsflächen verringern zugunsten von Gebäuden und Freiräumen:

flächenhafte PKW-Parkplätze überbauen oder unterirdisch verlegen zugunsten von Gewerbe, Wohnungen, Verwaltungsbauten und Freiräumen,
Ausbau von Auto-Teilen/Carsharing, ÖPNV und Radverkehr sowie **Umwidmung bzw. Rückbau von Straßen- bzw. Verkehrsflächen** zugunsten von Carsharing, ÖPNV und Rad- sowie fußläufigen Verkehr,
Neubaugebiete nur als Innenentwicklung, bevorzugt an Knotenpunkten des ÖPNV,
Wohnen und Arbeiten nah bzw. im Haus, **fußläufige Nahversorgung stärken**.

Teil 5: Neue Chancen für die Innenentwicklung:

Für Freiburg entstanden seit der Verabschiedung des FNP 2006-2020...

www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/documents/freiburg/daten/news/amtsblatt/pdf/AB_SS_2006-1222a.pdf

www.freiburg.de/download/FNP2020_broschuere.pdf

...viele neue Chancen auf neue Wohnflächen für die Innenentwicklung und für den sozialökologischen Stadtumbau. Hier nur eine Auswahl:

- * sehr großes Gebiet: bei ehemaligem **Götz & Moritz-Areal / Polizeiakademie und Umfeld**
- * sehr großes Gebiet: Umbau des Gesamtgebiets beim **jetzigen Eisstadion/Ensisheimerstr.**
- * mittelgroß: **auch Wohnungsbau beim ehemaligen Güterbahnhof Nord**
- * kleinere bis mittelgroß: **Parkplatzflächen überbauen**
- * kleinere: u.: bei **Ganter-Brauerei, bei Maria Hilf, Haufe Verlag**

Teil 6: Bauwut und „Bauen auf Teufel komm raus“ grundgesetzwidrig? Zukunftssicherheit

Generell wenden wir uns gegen eine „Bauwut“ und „Bauen auf Teufel komm raus“ - vor allem auch auf der „grünen Wiese“. Wir wenden hierzu allgemein ein, dass die weitere Bebauung von Flächen, die den natürlichen Lebensgrundlagen zuzurechnen sind wie z.B. auch landwirtschaftlich bebaubare Böden, **im Widerspruch zur bundesdeutschen Verfassung** steht (Art. 20a GG):

„Der Staat schützt auch in Verantwortung für die künftigen Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere im Rahmen der verfassungsmäßigen Ordnung durch die Gesetzgebung und nach Maßgabe von Gesetz und Recht durch die vollziehende Gewalt und die Rechtsprechung.“

An diese Schutzverpflichtung zugunsten der künftigen Generationen sind auch die Stadtverwaltung und der Gemeinderat als Teil der vollziehenden Gewalt gebunden.

Leider können BürgerInnen dieses Staatsziel als solches auf dem Rechtswege nicht direkt einklagen. Es muss aber bei den Überlegungen und Entscheidungen von Stadt und Gemeinderat eine wichtige Rolle spielen, dies auch beim Abwägen des Allgemeinwohls bei eventuellen Enteignungsabsichten, -verfahren und -prozessen. Wohnungs-Neubaubedarf auf der „grünen Wiese“ ist nicht gleichzusetzen mit Allgemeinwohl mit Enteignungsfolge bei landwirtschaftlich/gärtnerisch genutztem Boden und Naturflächen.

Die vom Land beabsichtigte Ausnahme für Freiburg beim strengen Flächenschutz hinsichtlich Neubaugebieten, die ja auch große Verkehrsflächen mit bedingen, lehnen wir ab.

Auch die Kommunen in der Region haben noch Innenentwicklungsreserven und müssen sich darauf beschränken.

Der Gemeinderat und die Stadt sollten genaue Ziele festzulegen, **wie viel, warum und für wen bis 2020, 2030 usw. gebaut werden soll**, und wie viel neuer Wohn-, Büro- und Gewerberaum für wen und warum nötig ist, und erarbeiten, **wie das mit Innenentwicklung zu schaffen ist**.

Sozialökologischer Stadtumbau mit Priorität vor Neubau!

Als erste Priorität ist ein sozialökologischer Umbau der Stadt erforderlich. Die Möglichkeiten des Gemeinderates und der Stadtverwaltung hierzu sind längst noch nicht ausgeschöpft. Eine aktive bzw. zu aktivierende Bevölkerung, die mitdenkt und mithilft, kann zum Gelingen beitragen.

Schließlich bestehen **auch für Freiburg Grenzen des Wachstums** in vielerlei Hinsicht. Für sich genommen erscheinen die Stadt und auch der Breisgau derzeit in Notzeiten nur sehr wenig überlebensfähig, z.B. bei der Energie- und Rohstoff-Versorgung und Ernährung. Auch gilt es, die Stadt wie auch die Region „richtig nachhaltig“, zukunftsfähiger, zukunftssicherer und „enkeltauglich“ zu machen.

Freiburg i.Br., 11. Oktober 2013

Klimabündnis Freiburg, www.klimabundnis-freiburg.de, Kontakt für dieses Schreiben: Dr. Georg Löser, s.u.

ECOtrinoa e.V., VR Freiburg i.Br., www.ecotrinoa.de, ecotrinoa@web.de
Post: Vorsitzender Dr. Georg Löser, Weiherweg 4 B, 79194 Gundelfingen

BUND Ortsverband Freiburg i.Br., Birgit Frosch, Post: Wilhelmstr. 24°, 79098 Freiburg

Weiteres und Links:

Ausführliche Stellungnahme des Klimabündnis Freiburg mit zahlreichen Weiteren (2012)

[www.klimabuendnis-freiburg.de/images/stories/Braucht Freiburg einen neuen Stadtteil.pdf](http://www.klimabuendnis-freiburg.de/images/stories/Braucht_Freiburg_einen_neuen_Stadtteil.pdf)

Kurzvortrag Dr. Jörg Lange 20.4.2013, Samstags-Forum Regio Freiburg, an der Universität

http://ecotrinoa.de/downloads/2013/130420%20Podiumsvortrag%20Dr_%20Lange%20Samstagsforum_kurzkomp.pdf

Kurzvortrag Dr. Georg Löser 20.4.2013, Samstags-Forum Regio Freiburg, an der Universität

[http://ecotrinoa.de/downloads/2013/130420%20Loser%20ECOtrinoa%20Samstags-Forum%20Eingangsvortrag%20Podium\(1\).pdf](http://ecotrinoa.de/downloads/2013/130420%20Loser%20ECOtrinoa%20Samstags-Forum%20Eingangsvortrag%20Podium(1).pdf)

Teil 5.5.

Übersicht über die inhaltlichen Medienmitteilungen von ECOtrinoa e.V. zu den Themen Stadtentwicklung Freiburg / Dietenbach / Perspektivplan:

<http://www.ecotrinoa.de/pages/presse-kurzinfos.php>

Pressemitt. 25.11.2016 zum1. **Traktoren-Korso der Landwirte** gg. Neubaustadtteil auf "Grüner Wiese" Freiburg-Dietenbach

http://www.ecotrinoa.de/downloads/2016/161125_MM-Vereine-zu-1.Traktoren-Demo-ggNeubaustadtteilDietenbach_End.pdf

Pressemitt. 26.9.2016 ECOtrinoa fordert **Stopp des städtebaulichen Wettbewerbs** Dietenbach, um der Stadt Millionen-Kosten zu ersparen. - Dietenbach nicht notwendig! Angeblicher Bedarf für Neubaustadtteil Dietenbach beruht auf einer seltsamen Rechnung....

http://www.ecotrinoa.de/downloads/2016/160926_MM_ECOtrinoa_zu_Bedarfnachweis_Dietenbach_aendern.pdf

Brief an Gemeinderat Stadt Freiburg 24.9.2016 (25.9. analog an Stadt): **Neubaustadtteil Dietenbach nicht nötig. Städtebaulichen Wettbewerb absetzen. Bedarfsanalyse unangemessen**

http://www.ecotrinoa.de/downloads/2016/160924_an_Gemeinderat_-_Wohnflaechen_und_Dietenbach.pdf

Pressemitt. 19.9.2016 große Chance **Gebäude aufstocken und Dachausbau** für mehr Wohnungen in Freiburg und Region

http://www.ecotrinoa.de/downloads/2016/160919_MM_ECOtrinoa_zu_AufstockenDachausbau_-_Freiburg.pdf

Pressemitt. 11.8.2016 skandalösen **Wohnungs-Leerstand** in Freiburg und Region angehen statt Bauen auf der grünen Wiese

[http://www.ecotrinova.de/downloads/2016/160811_MM_ECOTrinova_zu_Leerstand_Wohnen-Bauen -
_Freiburg.pdf](http://www.ecotrinova.de/downloads/2016/160811_MM_ECOTrinova_zu_Leerstand_Wohnen-Bauen_-_Freiburg.pdf)

Pressemitt. 25.7.2016 Schwarmstadt Freiburg ist vorbei. Neubaustadtteil FR-Dietenbach nicht nötig (korr. Fass.)

[http://www.ecotrinova.de/downloads/2016/160725_korr.Medienmitt_ECOTrinova_eV -
_Ist Schwarmstadt Freiburg vorbei 160810.pdf](http://www.ecotrinova.de/downloads/2016/160725_korr.Medienmitt_ECOTrinova_eV_-_Ist_Schwarmstadt_Freiburg_vorbei_160810.pdf)

Pressemitt. 20.7.2016 Neubaugebiet Freiburg-Dietenbach dient nicht dem Gemeinwohl

[http://www.ecotrinova.de/downloads/2016/160720a_Medienmitt_ECOTrinova_eV_zu_Neubaustadtteil Frei
burg Dietenbach Serie Nr 1.pdf](http://www.ecotrinova.de/downloads/2016/160720a_Medienmitt_ECOTrinova_eV_zu_Neubaustadtteil_Freiburg_Dietenbach_Serie_Nr_1.pdf)

Pressemitt. 27.7.2015 Perspektivplan Freiburg und alternative Strategien statt Bauen auf der "grünen Wiese" (doc-Datei unter <http://www.ecotrinova.de/pages/presse-kurzinfos.php>)

Pressemitt. 5.6.2015 Wohnraum statt Parkplätze III nahe Bahnhof FR-Littenweiler

[http://ecotrinova.de/downloads/2015/150605%20MM%20ECOTrinova%20III-
Parkplätze%20Littenweiler%20für%20Wohnen.pdf](http://ecotrinova.de/downloads/2015/150605%20MM%20ECOTrinova%20III-Parkplaetze%20Littenweiler%20fuer%20Wohnen.pdf)

Pressemitt. 18.5.2015 Wohnraum statt Parkplätze II Ensisher Str. / Eisstadion

[http://ecotrinova.de/downloads/2015/150518%20MM%20ECOTrinova%20Wohnungen%20statt%20Parkplät
zen%20Nr_%202%20.pdf](http://ecotrinova.de/downloads/2015/150518%20MM%20ECOTrinova%20Wohnungen%20statt%20Parkplaetzen%20Nr_%202%20.pdf)

Pressemitt. 12.1.2015 Wohnraum statt Parkplatzorgie und statt Neubaustadtteil (Herdern)

[http://ecotrinova.de/downloads/2015/150112%20MM%20ECOTrinova%20Wohnbauvorschlag%20Behoerde
nviertel%20FR.pdf](http://ecotrinova.de/downloads/2015/150112%20MM%20ECOTrinova%20Wohnbauvorschlag%20Behoerde_nviertel%20FR.pdf)

Pressemitt: 14.1.2015 Studie-Wohnheime statt Neubaustadtteil. Zur Bevölkerungsstatistik und Netto-Zuzug nach Freiburg

[http://ecotrinova.de/downloads/2015/150114%20MM%20ECOTrinova%20Studie-
Wohnheime%20statt%20Neubaustadtteil.pdf](http://ecotrinova.de/downloads/2015/150114%20MM%20ECOTrinova%20Studie-Wohnheime%20statt%20Neubaustadtteil.pdf)

Pressemitt. 14.10.2013 Sozialökol. Stadtumbau statt Bauen auf Teufel komm raus

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

zugehöriger offener Brief 13.11.2013 an den Gemeinderat Stadt Freiburg i.Br und OB plus die Bürgermeister

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

Teil 5.6. Vorträge und Ökosoziales Stadtumbau-Laien-Theater zu den Themen Stadtentwicklung Freiburg / Dietenbach

Samstags-Forum Regio Freiburg 25.6.2016 10:30

Bauen & Wohnen in Freiburg & Region. Perspektivplan & Parkplätze *Vortrag* Dr. G Löser / ECOTrinova e.V.

[http://www.ecotrinova.de/downloads/2016/160625_Dr._Loeser_Freiburg_BauenEinwohnerPerspektivplanA
ktionen_web.pdf](http://www.ecotrinova.de/downloads/2016/160625_Dr._Loeser_Freiburg_BauenEinwohnerPerspektivplanAktionen_web.pdf)

Wohnflächen und Energieverbrauch *Vortrag* Ingo Falk / Agenda21-Büro Projektgruppe Energie.

[http://www.ecotrinova.de/downloads/2016/160625_Falk_Vortrag_Bauen-Wohnen_Energie-
Wohnflaeche.pdf](http://www.ecotrinova.de/downloads/2016/160625_Falk_Vortrag_Bauen-Wohnen_Energie-Wohnflaeche.pdf)

Wohnfläche pro Kopf beim Miethäusersyndikat *Vortrag* Stefan Rost/Mietshäuser-Syndikat/3HäuserProjekt.

http://www.ecotrinoa.de/downloads/2016/160625_Rost_Vortrag_WohnflaechenproKopf-ergaenzt.pdf

Energie und Geflüchtete: Zu Flucht-Ursachen. Konsequenzen für Wohnen & Bauen. [Vortrag Dr. Georg Löser, Gundelfingen](#)

http://www.ecotrinoa.de/downloads/2016/160625a_Loeser_FluchtursachenEnergieWohnen-web.pdf

7.12. PLAKAT Ökosoziales Stadtumbau-Theater

als Video auf youtube (30 min 5 Stücke à 5-7 min)

https://www.youtube.com/watch?v=HtvWRiiFt_M&feature=youtu.be

Manuskript mit Regiehinweisen für die **5 Stücke** Mietspiegel/Mietspirale, Rumpelstilzchen im Zähler, Energiebürger im Eigenstromland (Mini-BHKW für Eigenstromgemeinschaften), Bauen auf Teufel komm raus? Ökosozialer Stadtumbau statt Bauen auf der "grünen Wiese".

<http://ecotrinoa.de/downloads/2013/131207%20Ökosoziales%20Stadtumbau-Theater-web-Fassung%20GL140113....pdf>

Hintergrund-Dateien zum Thema:

Bezahlbarer Wohnraum: Braucht Freiburg einen neuen Stadtteil? Diskussionsbeitrag zum Kommunalen Handlungsprogramm Wohnen

http://www.klimabuendnis-freiburg.de/images/stories/Braucht_Freiburg_einen_neuen_Stadtteil.pdf

Autoren: Dr. Georg Löser sowie weitere bei einzelnen Abschnitten genannte Autoren

Herausgeber: Erste Version 28.11.2016

ECOTrinova e.V., VR Freiburg i.Br., www.ecotrinoa.de, ecotrinoa@web.de

Post: Vorsitzender Dr. Georg Löser, Weiherweg 4 B, 79194 Gundelfingen

sowie Teilherausgeber, die bei einzelnen Abschnitten genannt sind