

**Herrn Martin Horn**  
**Oberbürgermeister von Freiburg i.Br.**  
**Rathaus, 79098 Freiburg**

16.7.2018

Herrn 1. Bürgermeister von Kirchbach  
Frau Umweltbürgermeisterin Stuchlik  
Herrn Bürgermeister Professor Dr. Haag  
Herrn Bürgermeister Breiter

*mit E-Mail*

### **Dietenbach: (Nicht-)Bedarf und gebotene Alternativen der Innenentwicklung:**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Horn,  
sehr geehrte Frau Bürgermeisterin, sehr geehrte Herren Bürgermeister,

(1) wir möchten Sie gern aufmerksam machen auf quantitative Alternativen anstelle des Neubaustadtteils Dietenbach mit einem **Werkstattbericht (Anlage)**. Dieser benennt für ab nach 2014 (Empirica-Studie mit dem angeblichen Bedarf von über 14.000 Wohnungen bis 2030, ca. 1000 pro Jahr) mindestens rund 19.500 bis über 25.000 Wohnungen:

kürzlich realisierte, in Bau befindliche, bald kommende, teils perspektivisch mögliche, u.a. OHNE Dietenbach! Damit entfällt auch der Anschein von Gemeinwohl beim Neubaustadtteil. Die Methode SEM/Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme kann das hier teilweise umgehen mit von Teilen des Gemeinderats bisher anscheinend noch hingegenommenen einseitigen Behauptungen, würde aber bei Enteignung und Bebauungsplan, wo die Bedarf- und Alternativenfrage scharf gestellt wird, scheitern. Im Übrigen müsste **die Drs. G17-230** noch sehr deutlich ergänzt werden mit Innenentwicklungspotenzialen, was wir für Sie mit der Anlage im Entwurf gemacht haben.

Wir betonen ausdrücklich, dass in Drs. G18-114 zum Bedarf für Dietenbach kaum korrekte Ausführungen zu finden sind. Die Angaben dort sind zurechtgebogen letztlich aufgrund der bisherigen pro Dietenbach-Mehrheitsbeschlüsse des Gemeinderats, die halt umgesetzt werden müssen. Dagegen: Sapere aude! (Kant): d.h.:

Wie viele andere große (!) und kleine Umwelt- und Naturschutzverbände in Freiburg bitten wir Sie erneut und herzlich: Stoppen Sie die bisherigen Dietenbach-Beschlüsse mit Ihren Mitteln. Schaffen Sie Wohnungen ohne Flächenverbrauch! "Neubaustadtteile" liegen dezentral auf Dächern und Parkplätzen usw. und nicht auf (Brot-)Äckern, Wald und Wiesen usw..

Die OB-Konferenz des Bundes-Nachhaltigkeitsrats hat dieser Tage erklärt: nur noch Innentwicklung (sinngemäß), Freiburg fehlte, wieso das? Aber Karlsruhe, Heidelberg, Lörrach und Tübingen sind dabei! Link dazu siehe unten.

Warum wir seit Jahren (2013) so deutlich sind in Mitteilungen an die Bürgermeisterriege betr. Dietenbach:

(2) Es besteht schlicht kein Bedarf für Dietenbach, da es reichlich Alternativen gibt, siehe Anlage. Die Alternativen, die für die SEM nicht beachtet werden bzw. wurden, ermöglichen zudem bezahlbaren Wohnraum ohne vom Baugesetzbuch nicht gewolltes Bauen im Außenbereich.

Der Punkt „mehr und bezahlbarer Wohnraum“ hängt fast gar nicht von der Menge des Neubaus als solchem ab (der Markt richtet es höchstens kaum), sondern i.w. vom Verhältnis der neuen freien Mieten zum Mietspiegel. Da würden mit Dietenbach beinahe egal mit welcher Sozialquote mit den „Marktmieten-Wohnungen“, die doppelt

so hoch wie der jetzige Mietspiegel erwartet werden, schwere soziale Verwerfungen entstehen, wie es schon Stadtrat Schmidt am 6.12.2016 bei der Mietspiegeldebatte bei größtem Beifall erklärte. Die Rede ist online.

**Sie müssten aber Wohnraum schaffen derart, dass der Mietspiegel nicht mehr steigt** (Das können einige große Freiburger Akteure bei der Innenentwicklung für Marktmietenwohnungen. z.B. die Stadtbau beim Aufstocken: Belchenstr. – ohne öffentliche Zuschüsse fürs Aufstocken! Samt starker Heizkostensenkung!) **Sonst sitzt Freiburg weiter in der von Rat und Verwaltung bereiteten tiefen Mietspiegelfalle und Investorenfalle.** Verweise auf Vauban und Rieselfeld sind kaum stichhaltig: andere Verhältnisse: stadteigener Grund, keine Landwirtschaft, niedrige Inflation, trotzdem erfolgte ein starker Mietspiegelanstieg aus 203-2006 in 2007..

**(3) Auch die zugrunde gelegte Bevölkerungsprognose ist zu wacklig** (die beantragte neue fehlt). Es stecken 3 Einmaleffekte drin. Zuletzt die Geflüchteten in 2015, 2011 die Zweitwohnungsteuer (unechter Zuwachs), der Studierendenberg 2012 beim Doppelabi-Hauptjahrgang. Die Korrektur/Revision der Einwohnerzahl wie 2008 (Null Zuwachs) ist überfällig. **Der Wanderungsgewinn war 2017 stark rückläufig:** statt früher in „Normaljahren“ um 1.500 Personen nur noch rund 750. Wenn sich das fortsetzt, würden mit 1000/Jahr deutlich zu viele Wohnungen gebaut.

Und schauen Sie bitte in die oft übersehene und Dietenbach diametral entgegenstehende „unpassende“ Tabelle 34 der 3. Methode bei Empirica 2014 (im Rat Mai 2015): **Null (ja Null) Bedarf in Freiburg für Geschosswohnungsbau ab 2026**, ab 2022 schon sehr gering. Man könnte die EFHs den MFHs zuschlagen und auch die Geflüchteten: auch dann kleiner Bedarf künftig. Dietenbach ist überflüssig angesichts der quantitativen Alternativen, die wir Ihnen in der Anlage aufzeigen. Für die Menschen der Notfallkartei wäre der Wohnungsleerstand heranzuziehen.

(4) Für die **vorbereitenden Untersuchungen zu Dietenbach wurden nur Scheinalternativen** aufgebaut (6 ungeeignete Gebiete) und von denen dann Dietenbach über die Streichung des regionalen Grünzugs (Klimaschaden für Freiburg) etwas verfügbarer gemacht unter dem Motto auf „Bauen Teufel komm raus“.

**Wollen Sie denn, dass 250.000 LKW-Anfahrten à 20 t eine 5 Mio-Tonnen Erdaushubdeponie** (bis 2,5 Mio. Kubikmeter) im Dietenbach-Nordteil ab 2019/20 aufschütten (nicht G18-114, aber in G18-117), die später in den Südteil verfrachtet werden müsste? Ist der Ruf der Green City erst ruiniert - durch Flächenfraß -, lebt es sich..... (um das Defizit von Dietenbach um etliche Mio. Euro zu verringern): „Gute Diesel-Luft“ für Lehen, Rieselfeld, Weingarten für Jahre. Nachhaltigkeitsleitlinien? Auftrocknungen brauchen i.w. nur Kran und Antransport etwa von Holzbauteilen und können laufend stattfinden, anstatt mit Dietenbach bis 2025 (?) nichts an Wohnraum zu erhalten.

(5) Stadt und Gemeinderat haben **die Umsetzung von Innenentwicklung** im Vergleich zu Dietenbach u.E. nicht hart genug aufgegriffen. Die Stadt würde deshalb Klagen gegen Bebauungspläne Dietenbach voraussichtlich verlieren.

**Nutzen Sie bitte die Chancen des Perspektivplans** und auf bezahlbaren Wohnraum auf und in Dächern, bei An-/Umbauten von Gebäuden und Stadtquartieren und auf Parkplätzen, Märkten usw.. StadtplanerInnen aus Freiburg und Umland würde sich – wie uns solche berichteten – unter 4 Augen durchweg **gegen den Neubaustadtteil Dietenbach aussprechen mit seinen garstigen Wirkungen auf den Flächenfraß, die Mietpreisspirale, die Landwirtschaft/regionale Ernährung, die umgebenden geschützten Gebiete, die Finanzen der Stadt, den Klimaschutz.**

(6) Wie ist es mit der **unbegrenzten Rendite der Sparkassengesellschaft** betreffend Dietenbach? Das wäre völlig daneben für nachhaltige Stadtentwicklung, auch was das Soziale betrifft.

(7) Nochmal zur **Drs. G17-2030. Diese müßte von der Logik her unbedingt vor weiteren Entscheidungen zu Dietenbach** (wenn Sie Dietenbach nicht stoppen) weiter bearbeitet und dann vorher behandelt werden. Wie Sie aus unserem Werkstattbericht ersehen, ist dieser betreffend aktuellem Wohnbau und Potenzialen viel umfangreicher und braucht dennoch die Unterstützung der Stadt zur Klärung bestimmter noch unbezifferter Potenziale.

**Fazit: Wir bitten Sie herzlich, Abstand zu nehmen vom Neubaustadtteil Dietenbach!**

Freundliche Grüße, gez. Georg Löser, 16.7.2018, **Anlage**

<https://www.nachhaltigkeitsrat.de/aktuelles/mehr-nachhaltigkeit-der-bauland-und-bodenpolitik-beschluss-des-oberbuergermeister-dialoges-nachhaltige-stadt/>

ECOTrinova e.V., VR Freiburg i.Br. Nr. 2551, als gemeinnützig (Umweltschutz) anerkannt vom Finanzamt Freiburg-Land, 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