

Sehr geehrte Damen und Herren  
Vorsitzende der Gemeinderatsfraktionen  
und Mitglieder des Gemeinderats  
Rathaus , Freiburg i.Br.

16.7.2018

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

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

(1) wir wurden anl. von Fraktionsgesprächen von mehreren Fraktionen angesprochen, **quantitative Alternativen anstelle des Neubaustadtteils Dietenbach** aufzuzeigen. Dem kommen wir mit der **Anlage** nach mit einem **Werkstattbericht** (Entwurf). 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 teilweise umgehen mit von Teilen des Gemeinderats bisher anscheinend noch hingenommenen einseitigen und (Falsch-)Behauptungen, würde aber bei Enteignung und Bebauungsplan, wo die Bedarfsfrage scharf gestellt wird, anschließend scheitern. Im Übrigen ist **die Drs. G17-230** noch sehr deutlich zu ergänzen mit Innenentwicklungspotenzialen, was wir 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 pro Dietenbach-Mehrheitsbeschlüsse des Gemeinderats. Lassen Sie sich nicht von der Verwaltung in die Irre führen! Diese muss ja, solange Sie die Dietenbach-Beschlüsse nicht zurücknehmen, letztere umsetzen. Wir dürfen davon ausgehen, dass die Ausführungen der Verwaltung auch in den (nichtöffentlichen) Ausschusssitzungen ähnlich mangelhaft sind. Sapere aude! (Kant): d.h.:

**Wie viele andere große (!) und kleine Umwelt- und Naturschutzverbände in Freiburg bitten wir Sie erneut und herzlich: Stoppen Sie Ihre 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..**

Warum wir so deutlich sind und es in Mitteilungen an Sie seit Jahren sind:

**(2) Es besteht schlicht kein Bedarf für Dietenbach, da es reichlich Alternativen gibt, siehe Anlage. Die Alternativen, die in der SEM nicht beachtet 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 eben nicht oder höchstens kaum), sondern hauptsächlich im Verhältnis der neuen 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 hervorragend auch bei Ihrem großen Beifall erklärte.

**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 Mietspiegel-falle und Investorenfalle.** Verweise auf Vauban und Rieselfeld sind nicht stichhaltig, da lagen andere Verhältnisse vor: stadteigener Grund, keine Landwirtschaft.

**(3) Auch die zugrunde gelegte Bevölkerungsprognose ist zu wacklig.** Es stecken mehrere Einmal-effekte drin. Zuletzt die Flüchtlinge in 2015, 2011 die Zweitwohnungsteuer (unechter Zuwachs), dann 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, werden mit netto 1000/Jahr deutlich zu viele Wohnungen gebaut.

Und schauen Sie bitte in die meist übersehene oder zu Dietenbach diametral entgegenstehende „unpassende“ Tabelle 34 bei Empirica 2014 (im Rat Mai 2015: **Null (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 fast 3000 von 2015: auch dann kleiner Bedarf künftig, Dietenbach ist überflüssig angesichts der quantitativen Alternativen, die wir Ihnen heute in der Anlage aufzeigen.

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

**Wollen Sie denn wirklich, dass 250.000 LKW-Anfahrten à 20 t eine 5 Mio-Tonnen Erdaushubdeponie** (bis 2,5 Mio. Kubikmeter) im Dietenbach-Nordteil ab 2019 aufschütten (dazu nichts in der Vorlage 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. Die Nachhaltigkeitsleitlinien? DG-Ausbauten brauchen i.w. nur Kran und Antransport etwa von Holzbauteilen und können schon jetzt laufend stattfinden, anstatt mit Dietenbach auf viele Jahre (bis 2025?) nichts an Wohnraum.

(5) Der Gemeinderat hat **die Umsetzung von Innenentwicklung** im Vergleich zu Dietenbach u.E. nicht hart genug aufgegriffen. Die Stadt würde Klagen gegen Bebauungspläne Dietenbach vorauss. verlieren.

**Nutzen Sie die Chancen des Perspektivplans** und die Chancen auf bezahlbaren Wohnraum auf und in Dächern, bei An-/Umbauten von Gebäuden und Stadtquartieren und auf Parkplätzen, Märkten usw.. **Die OBs vieler Städte haben dieser Tage erklärt: nur noch Innentwicklung** (sinngemäß), Freiburg fehlte zu seiner Schande. Karlsruhe und Tübingen sind dabei! StadtplanerInnen aus Freiburg und Umland würde sich – wie uns StadtplanerInnen 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 war das noch mit der **unbegrenzten Rendite der Sparkassengesellschaft** betreffend Dietenbach? Völlig daneben für nachhaltige Stadtentwicklung, auch was das Soziale betrifft.

(7) Wir erinnern an **die Drs. G17-2030. Die 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 unserm Werkstattbericht ersehen, ist unser „Werk“ betreffend aktuellem Wohnbau und Potenzialen viel umfangreicher und braucht dennoch die Unterstützung der Stadt zur Klärung bestimmter vermerkter Potenziale.

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

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