

Argumente gegen die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) Neubaustadtteil Dietenbach in Freiburg i.Br.*

Satzungsbeschluss 24.7.2018 Drs. G-18/114 Bekanntmachung 3.8.2018 *:Autor: Dr. Georg Löser 1.8.2019/17.9.2019 für ECOTrinova e.V., www.ecotrinova.de, ecotrinova@web.de, unveröffentlicht, Irrtum vorbehalten

Inhaltsverzeichnis

1. Formfehler und Umwelt- und Naturschutz	S. 1	Viele Ungereimtheiten bei VU	
bei der Strategischen Umweltprüfung (SUP)		Flächenuntersuchung 2004 vorenthalten.	S.33
2. Gemeinwohlbelange	S. 5	3. Wichtige offene Grundsatz-Frage:	S.34
2.0. Zur Lage:	S. 5	dezentrale/kleinere/andere Gebiete?	
2.0.1 Wohnungsmangel ? VGH-Urteil 2015	S. 5	virtuelle Neubaustadtteile statt SEM?	
bezahlbare Mieten, unternutzte Wohnungen		4. Konkrete dezentralere Alternativen	S.34
2.0.2 die falsche Frage 2012 und Baukosten	S. 6	4.0.1 bis 15.000 viel zu große Wohnungen	S.34
2.0.3 noch wachsende Stadt; angebotsorientiert,	S. 6	4.1. weitere Bausteine der Alternativen	S.36
Prognosen		G18-114 Satzungsgründung falsch	
2.0.3-2 hochverschuldete Stadt	S. 7	4.1.1 Alternative 1: Sowieso-Alternative reicht	S.36
2.0.4 mit kaufkraftärmste Stadt in B-W	S. 8	Plan B, Werkstattbericht 15.7.18ff +G17-230	
2.0.5 Achtung Angebotsplanung	S. 8	4.1.2 Alternative 2: neue Zusatz-Chancen, Plan B	S.38
2.1. Kein Bedarf Neubaustadtteil Dietenbach	S. 9	4.1.2.1 Aufstocken + Dachausbauten	S.39
Anlagen, Vereine aktiv in 2013		Vereine 2013 sozialökol. Stadtumbau	S.41
2.1.1. Zum Bedarf im Einzelnen: G12-124	S.10	D-weite Studien BBSR + Pestel/TU DA	S.43
2.1.1.2 Kritik des Empirica-Gutachtens 2014/15	S.13	ECOTrinova und FW +Hemmnis Stadt	S.44
Nachfrage, Tab. 34 Null MFH ab 2026		Land fördert Freiburg ab Herbst 2018	S.48
2.1.2. Bevölkerung/ Einwohner:	S.15	4.1.1.2 Überbauen großer Parkplätze	S.50
2.1.2.1 Grunddaten und Bewertung. Kritik der	S.17	4.1.2.3 Hinterhäuser, Anbauten, Märkte	S.51
Prognosen, angebotsorientierte Vorschau		4.1.3 Alternative 3: FNP 2040/Perspektivplan 17	S.53
2018er Prognose G17-230.1, Klärung 2019		Rahmenpläne	
2.1.2.2 zu älteren Prognosen	S.18	4.1.4 Alternative 4: mehr Wohnen ohne Bauen.	S.54
Stadt 2014: 2023 Dietenbach in Prognose	S.19	Der Soziale Weg. Mietshäusersyndikat u.a.	
ECOTrinova 2016: neue Schwarmstadt vorbei		4.1.5 Alternative 5: Leerstand, illegale FEWOs	S.54
Studies; Bevölkerungsbewegungen 2018+15		Obdachlose, Karteien, Studierende	
2.1.2.3 nochmal: neuere Prognosen + Daten 2018	S.21	4.1.6 Alternative 6: „neu“: Baulücken	S.57
Landesamt für 2018-2035		4.2. FAZIT zu 4.0. und 4.1.	S.57
Stadt-Prognose G17-230.1 bis 2024	S.21	4.3. Was die Stadt nicht hatte vor 24.7.2018	S.58
Landesamt für 2014 – 2035 u. 2017-2035		5. Dietenbach hilft nicht zu bezahlbarem	S.58
2.1.3 Verbotener Angebotscharakter der SEM; VU	S.23	Wohnen +viel zu spät. Mietspiegelerhöhung	
nochmal Stadt-Prognose G17-230.1	S.25	6. KOFI 2016/17, 2018 , Tabelle Kostenfalle	S.61
2.2. Alternativenprüfung als weiterer Nachweis	S.27	7. Klimaschutzgebot; zu wenig Baupersonal	S.64
für keinen Bedarf für die SEM		8. Bauverbote Hochwasser + Lärm	S.66
2.2.1 Alternativenprüfung bei SEM / VU	S.27	9. Bebauungsplan-Phase als STOP?	S.67
2.2.2 Alternative Flächen +mangelhafte Nicht-	S.28	10. Gutachten Prof. Wolff zu Bodenpreisen	S.67
/Prüfung bei Voruntersuchung VU		11. Verschiedenes	S.67
2.2.2.1 Flugplatz , Stadionneubau	S.28	11.1. Verkürzung Rechtsschutz	S.67
2.2.2.2 kleiner Neubaustadtteil in Dietenbach?	S.29	11.2. Grundstücksverkehrsgesetz, Ernährung	S.68
2.2.2.3 Rieselfeld-West?	S.29	11.3. Verlegung Erdgas-HD-Leitung	S.68
2.2.2.4 Tuniberg, beiderseits Mooswald?	S.29	11.4. Art. 20a GG	S.68
2.2.2.5 Zwischenbewertung	S.30	11.5. ZEIT: zu langsam für SEM	S.69
2.2.2.6 St.Georgen-West und Alibi-Alternative(n)	S.30	11.6. Nachholbedarf nicht gegeben. WF/Kopf	S.69
Vorfestlegung Dietenbach; Hochwasser		11.7. Allgemeinwohl im Mangel-Stadtteil nicht	S.70
Alternativenprüfung nach § 78 WHG	S.31	11.8. Naherholung, vgl. s.o.	S.70
Alibiprüfung Ebene II 4 weitere Gebiete	S.32	11.9. RegioBündnis 2. Erklärung (erste s. Anlagen)	S.71
Mindestgröße 20 ha -> 90 ha	S.32		

1. SUP: Formfehler, Umwelt- und Naturschutz

1.1.0 Mängel der Bekanntmachung SUP

Die Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der strategischen Umweltprüfung für den neuen Stadtteil Dietenbach ist verfahrensfehlerhaft ergangen, da den Anforderungen des § 42 UVPG nicht entsprochen worden ist.

§ 42 Abs. 1 UVPG erklärt dabei zunächst für die Strategische Umweltprüfung die Vorschriften über die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 18 Abs. 1 sowie die §§ 19 und 22 UVPG im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung für entsprechend anwendbar, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt wird.

§ 42 Abs. 2 UVPG sieht vor, dass der Entwurf des Plans oder Programms, der Umweltbericht sowie weitere Unterlagen, deren Einbeziehung die zuständige Behörde für zweckmäßig hält, frühzeitig für eine angemessene Dauer von mindestens einem Monat öffentlich auszulegen sind.

Diesen Anforderungen wird die öffentliche Bekanntmachung nicht gerecht. Denn hieraus ergibt sich zwar, dass der Entwurf des Umweltberichts mit den dazugehörigen Gutachten und Stellungnahmen ausgelegt worden ist – entgegen dem klaren Wortlaut des § 42 Abs. 2 UVPG fehlt es aber an den Auslegung des Entwurfs des Plans, für den die Strategische Umweltprüfung durchgeführt wird.

Aus diesem Grund erfüllt die Bekanntmachung auch nicht die erforderliche Anstoßfunktion. Die öffentliche Bekanntmachung wie auch die ausgelegten Unterlagen müssen den betroffenen Dritten nämlich das Interesse an der Erhebung von Einwendungen bewusst machen und die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den voraussichtlichen Umwelteinwirkungen betroffen werden können,

BVerwG, Urteil vom 31.07.2012 – 4 A 7001.11, juris Rn. 41; OVG Greifswald, Beschluss vom 14.12.2015 – 5 M 303.15, BeckRS 2016, 42996, Rn. 71.

Daran fehlt es hier, weil der Plan weder mit den übrigen Unterlagen ausgelegt, noch in der öffentlichen Bekanntmachung durch Erläuterung der betroffenen Grundstücke oder Abdruck einer zeichnerischen Darstellung räumlich abgegrenzt worden ist. Allein durch die weite Bezeichnung „neuer Stadtteil Dietenbach“ wird der Anstoßfunktion gerade nicht hinreichend genügt, da hiermit allein die Lage des Plangebiets nicht deutlich wird.

1.1.1 Scoping: Bei der Umgriffserweiterung für das geplante Vorhaben Neubaustadtteil Dietenbach wurde **kein neues Scoping durchgeführt**, obwohl mit dem Langmattenwäldchen ein an sich schützenswertes Gebiet neu einbezogen wurde.

Unklarheiten zum Scoping sind auch in den Stellungnahmen (März 2018) der Verbände zur SUP notiert, die Teil dieser Schrift sind.

Wg. des oben notierten „Nicht-Scopings“ bestehen mit Prof. Engel/Stadt Freiburg Mailwechsel dazu vom 10.7.2018 und 28.6.2018 sowie zuvor, was der Stadt vorliegt und hier heute gerügt wird:

Betreff: *Antw: Ihr Schreiben vom 22.05.18 an das RegioBündnis - Scoping-Termine*

Datum: *Tue, 10 Jul 2018 17:25:33 +0200*

Von: *Ruediger Engel <Ruediger.Engel@stadt.freiburg.de>*

An: *ak-wasser@gmx.de*

Kopie (CC): *Freiburg PG-Dietenbach <pg-dietenbach@stadt.freiburg.de>*

(...)

>>> Nikolaus Geiler <E-Mail-Adresse > 28.06.2018 15:49 >>>

Sehr geehrter Herr Prof. Engel,

Ihre Ausführungen zu den SUP-Scoping-Terminen sind für uns (noch) nicht nachvollziehbar.(....)“

Hinweis: Der einzige Scoping-Termin war am 14.03.14 zur "Stufe 1" (so die Bezeichnung N. Geiler) der SUP

1.1.2 Das Langmattenwäldchen (siehe 1.1.1.) hätte unter Schutz gestellt werden müssen. Es ist hochwertig u.a. wg. Vogelwelt und Fledermäusen, Schmetterlingen sowie Bäumen u.a. :. Dazu siehe die der Stadt bekannten Stellungnahmen der Umwelt- und Naturschutz-Verbände zur SUP: Die Unterschutzstellung hätte auch von Amts wegen bei der zuständigen Behörde bzw. beim Regierungspräsidium RPF beantragt werden müssen, alternativ per Beschwerde an die EU-Kommission. Die Verbände verlangen 100 m Abstand (statt 30 m LBO Baden-Württemberg) zur Bebauung, die dann laut Projektleiter höher werden müsste, um die Wirtschaftlichkeit des Neubaustadtteils nicht zu sehr beeinträchtigen. **MEHR : weiteres rechtlich Bedeutesendes siehe 1.1.4**

1.1.3 VSG Frohnholz grenzt im NW an den geplanten Stadtteil.

Die Verbände verlangen 100 m Abstand (statt 30 m nach LBO Baden-Württemberg) für die Bebauung, die dann höher werden müsste, um die Wirtschaftlichkeit des Neubaustadtteils nicht zu sehr beeinträchtigen (vgl. 1.1.2.. - Die Vogelwelt benötigt erhebliche Teile von Dietenbach für ihre Ernährung (insbes. die Mähwiesen). Für Greifvögel ist Dietenbach zur Nahrungssuche usw. eher wichtiger als das benachbarte NSG Rieselfeld, siehe Unterlagen der Stadt zur SUP.

1.1.4.: zu 1.1.2 und 1.1.3.

Abstand zum VSG Frohnholz und zum schützenswerten Langmattenwäldchen;

Laut Planungen muss die Straßenbahn durchs Langmattenwäldchen geführt werden mit Abholzung und mit genügend Abstand zu den verbleibenden Bäumen. Außerdem soll die Hochdruckerdgasleitung aus dem Dietenbachgebiet künftig längs der Mundenhoferstr. verlegt werden mit seitlich je 3 m Abstand, was auf mehr als 500 m Länge ebenfalls erhebliche Abholzung bedeutet und ebenfalls ohne Wiederaufforstungsmöglichkeit dort. In der Summe beider Eingriffe, aber auch einzeln hätte das Wäldchen drastisch an ökologischen Wert und Naturschutz- und auch Naherholungs-Funktionen verloren. Auf den Wert für etwa den Vogelschutz wurde unter 1.1.2. hingewiesen.

Verwiesen wird in diesem Zusammenhang u.a. auch auf dieses Urteil:

<https://www.bverwg.de/270314U4CN3.13.0>

BVerwG, Urteil vom 27.03.2014 - BVerwG 4 CN 3.13 -Unzulässige Straßenplanung im faktischen Vogelschutzgebiet kann nicht durch nachträgliche Gebietsmeldung "geheilt" werden BVerwG erklärt Bebauungsplan für Ortsumgehungsstraße für unwirksam. Ein Bebauungsplan für eine Ortsumgehungsstraße, der die Straßentrasse in einem faktischen Vogelschutzgebiet festsetzt und damit gegen das Beeinträchtigungsverbot der europäischen Vogelschutzrichtlinie (V-RL) verstößt, wird nicht dadurch nachträglich "geheilt", dass das Land nach Abschluss der Planung ein Vogelschutzgebiet an die EU-Kommission meldet, das an die Straßentrasse heranreicht, diese aber nicht in das Schutzgebiet einbezieht. Dies geht aus einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts hervor. (....)

Gesamtes Urteil und Pressemitteilung z.B. hier:

<https://www.bverwg.de/270314U4CN3.13.0>

https://mobil.kostenlose-urteile.de/BVerwG_BVerwG-4-CN-313_Unzulaessige-Strassenplanung-im-faktischen-Vogelschutzgebiet-kann-nicht-durch-nachtraegliche-Gebietsmeldung-geheilt-werden.news17948.htm?sk=fe5f673b8a4a9e446e86975a80c31992

1.1.5. Das NSG Rieselfeld grenzt im Südwesten an den geplanten Stadtteil, mit kleiner Straße und schmalen Geländestreifen dazwischen. Der Naherholungsdruck durch die Menschen und deren Haustiere (Hunde, Katzen) werden das NSG zu sehr beeinträchtigen, z.B. die dort wichtigen

Bodenbrüter. Siehe Stellungnahmen der Verbände zur SUP. Heranzuziehen sind durchschnittliche Anzahlen von Katzen und Hunden pro Haushalt.

1.1.6 Problem Naherholung: Dietenbach wird nämlich von allen Seiten nahezu „eingepfercht“ sein, was den Druck auf das VSG Frohnholz und das NSG Rieselfeld dramatisch erhöhen wird, auch wenn versucht würde, die geplant rund 15.000 Menschen zu vergrämen:

Norden: sehr hohe Schallschutzwand gegen die B31 (Autobahnzubringer)

Osten: sehr hohe Schallschutzwand gegen die Westrandschnellstr.

Süden: Stadtteil Rieselfeld und NSG Rieselfeld

West/Nordwest: Tierpark Mundenhof und VSG Frohnholz, direkt westlich davon die geplante neue Güter-Schnellbahntrasse mit deren Schallschutzwänden und die Autobahn.

1.1.6. Der Dietenbach ist im betroffenen Gebiet auf fast ganzer Länge gesetzlich **geschützt**, etwa auf halber Länge auch mit Auwaldgalerie. Was dort laut Wettbewerb und Wettbewerbsgewinner geplant ist als Freizeitzone, ist unvereinbar mit dem Schutzstatus.

1.1.7 Dietenbach-Egel: Dieser hat ein endemisches (einzigartiges) Vorkommen im Dietenbach (evtl. auch im Glasbach in Freiburg-Herden). Genetisch charakterisiert ist er vom Evolutionsbiologen Prof. Kutschera, dessen wissenschaftliche Analyse ist spätestens seit 2017 als pdf-Datei u.a. bei Wikipedia unter „Dietenbach-Egel“ zu ersehen und in einer Fachzeitschrift veröffentlicht:

https://de.wikipedia.org/wiki/Freiburger_B%C3%A4chle-Egel

Fachveröffentlichung von Prof. Kutschera (2010):

<http://www.hirudinea-lamarck1818.com/media/files/pdfs/publikationen-a/2010-Kutschera--Trocheta-intermedia-nov-sp.pdf>

Ein Video zum Dietenbach-Egel wurde 2017 von Prof. Kutschera und Team erstellt und auf youtube veröffentlicht. – In den Stellungnahmen der Verbände zur SUP wurde auf den Dietenbach-Egel hingewiesen.

Die Unterschutzstellung hätte bei der zuständigen Behörde auch von Amts wegen beantragt werden müssen, alternativ per Beschwerde an die EU-Kommission.

1.1.8. WEITERES

Auf die SUP-Stellungnahmen der Verbände und anderer wir hiermit vollumfänglich verwiesen.

Zu prüfen sind auch Haselmaus, Gartenschläfer und verwandte Arten, Feldhase, Feldhamster, Avifauna u.a. auch Fasanenvögel, auch Lerchen. Letztere wurden beobachtet mitten in Dietenbach u.a. am 13. Juni 2018 bei öff. Führung mit NABU Freiburg e.V.

Weiteres vollumfänglich s.a. Rats-Drs. zum 24.7.2018 mit Umweltbericht und Abschlussbericht der vorbereitenden Untersuchungen

1.1.9.. Übergreifendes Problem mit der SUP

Einerseits hat SEM-Satzung enteignungsgleiche Vorwirkung mit Grundrechtseingriffen u.a. ins Eigentum und in die Berufsfreiheit. Die SEM gilt als rechtlich schärfstes Schwert zur Baulandbereitstellung.

Aber es besteht Widerspruch zur durchgeführten SUP: weil:

Bei der SUP wurde nur „summarisch geprüft“ trotz äußerst tiefem Eingriff in Grundrechte s.o.;

*aber die notwendige FFH-Prüfung solle laut Stadt erst mit dem Bebauungsplan stattfinden

*aber der Artenschutz solle laut Stadt erst beim Bebauungsplan voll geprüft werden

(außer bei Bach/Gewässerumbau und Erddeponie evtl. bei den Planfeststellungsverfahren dazu)

*aber das Wasserschutzgebiet III solle laut Stadt erst beim Bebauungsplan voll geprüft werden.

Insoweit besteht für Betroffene durch die SEM-Satzung **unzulässig verkürzter Rechtsschutz**, was beanstandet wird.

2. Gemeinwohlbelange

Aus dem SEM-Beschluss vom 24.7.2018

„...das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen“

Kurzantwort: Das ist nicht der Fall,

weil solcher erhöhter Bedarf nicht besteht, dann wenn der Neubaustadtteil hinsichtlich der eigentlichen Wohngebäude tatsächlich errichtet werden könnte und die ersten Wohngebäude bezugsfertig wären, also voraussichtlich frühestens 2024 bzw. erst in 2026 (siehe Drs. G-18/114). Zum Nachweis siehe folgende Ausführungen der Kapitel 2 bis 4.

2.0. Zur Lage:

2.0.1. Freiburg hat Wohnungsmangel lt. Urteil von 2015 zum Zweckentfremdungserbot in Freiburg. Hinweis dazu: Das Wort Wohnungsnot wurde **nicht** verwendet von Stadt und Gericht! Das bedeutet, es besteht keine Wohnungsnot. Das ist in Freiburg auch offensichtlich. Auch können Menschen, die kurzfristig ihre Wohnung verlieren, bei der Stadt und der Freiburger Stadtbau usw. in eigens vorgehaltene Leerwohnungen solcher Träger ziehen. Es dürfte aus Sicht 24.7.2018 sein, dass der **Wohnungsmangel kaum mehr besteht**, weil in 2015 bis 24.7.2018 über 3.000 Wohnungen fertiggestellt wurden, die bei Belegung mit durchschnittlich nur knapp 3 Personen mehr als ausreichen für den Bevölkerungszuwachs in dem Zeitraum in Höhe von rund 8.500 Personen (darunter die Zugewanderten vor allen im Jahre 2015) , vgl. 2.2. Insoweit wäre der Begriff Wohnungsknappheit anstelle von Wohnungsmangel zum 24.7.2018 zutreffender.

http://lrw.juris.de/cgi-bin/laender_rechtsprechung/document.py?Gericht=bw&nr=20173

VGH Baden-Württemberg Urteil vom 8.12.2015, 3 S 248/15

Rechtmäßigkeit einer Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Leitsätze

1. Als Umstände, die für eine besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen sprechen, kommen in Anlehnung an die Aufzählung in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB insbesondere in Betracht, dass die Kaufpreise und Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt, die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt, die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird sowie geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

2. Bei der Stadt Freiburg i. Br. handelt es sich um eine Gemeinde mit Wohnraummangel, d.h. um eine Gemeinde, in der die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Kommentar:

Das Urteil leidet teilweise an der zu unvollständigen Information seitens der Stadt. Richtiger gesagt werden müsste nämlich u.a.: Freiburg hatte seinerzeit **Mangel an bezahlbaren Wohnungen**, noch genauer gesagt an „**bezahlbaren**“ für die **(untere) Mittelschicht** und Mangel an Obdachlosen-unterkünften, wofür aus Sicht der Obdachlosen i.w. Übernachtung im „Einzelzimmer für 1 Person mit Hund“ gesucht würde bzw. bereitzustellen wäre, wofür aber keineswegs ein großer Neubaustadtteil à la Dietenbach nötig war und ist.

Für andere Menschen stellt das Land B-W bis auf Weiteres eine üppige **Wohngeldförderung** für Mieter und als Lastenausgleich für Eigentümer auch für sehr beachtliche Einkommen bereit, gerade auch für Familien mit Kindern. Hierdurch wird die Mietbelastung Betroffener genügend gemildert. Viele wissen von den Möglichkeiten nicht oder wollen sie aus persönlichen Gründen nicht oder können diese wegen Geldvermögen oberhalb von Schwellen nicht in Anspruch nehmen.

Verantwortlich für die Lage in Freiburg, d.h. für den entstandenen Mangel vor allem an sozial gebundenen Mietwohnungen sind die Stadt mit Gemeinderat und frühere Förderprogramme für sozialen Mietwohnungsbau mit viel zu kurzen Bindungsfristen. Diese sind bei den Neubaustadtteilen Rieselfeld und Vauban mit etwa 15 Jahren und weniger kürzlich, etwa ab 2010, ausgelaufen mit schlimmen Folgen für Betroffene und den Freiburger Mietspiegel (Hochtreiben der Mieterhöhungsspirale).

Neubauten können hinsichtlich Miethöhen wegen der stark gestiegenen Erstellungskosten nicht helfen, da bei diesen schon die kostendeckende Monats-Miete ohne Rendite (2018) typisch um die 11 €/qm kalt betrage (Aufsichtsratsmitglied des Bauverein Breisgau eG, mdl. Mitteilung). Freier Wohnungsbau lag 2017/18 bei den Marktmieten bei 16 €/qm kalt (Güterbahnhof Nord), z.Tl. höher. Notwendig wäre ohne Sozialförderung deutlich unter 10 €/qm, um mit 20 – 30% Förderung Mieten von 5 bis 6 €/qm kalt zu erreichen. Der Nennwert des Mietspiegels lag 2017/18 in Freiburg bei 8,3 €/qm kalt für das mit Rats-Beschluss von Ende 2016 berücksichtigte bei den Mieten stark erhöhte Marktgeschehen –d.h. BGB-bedingt ohne Sozialwohnungen und ohne Bestandsmieten. Vermietungen vor allem von Neubauten würden den Mietspiegel demnach weiter steigen lassen.

Der im Urteil besagte Mangel bw. der hier oben bezeichnete eigentliche Mangel an bezahlbaren Wohnungen für die untere Mittelschicht bzw. die noch bestehende Wohnungsknappheit **kann anders als mit dem Neubaustadtteil Dietenbach besser und schneller ohne diesen behoben werden**, siehe Teil 2.2.ff. Die starke Konzentration der Stadt auf Dietenbach behindert überdies schon in der Verwaltung die Alternativen durch zu wenig Personal für letztere.

Vorab vermerkt sei hier: Es gab und gibt in Freiburg z.B. überreichlich **stark untergenutzten Wohnraum: netto rund 13.000 Wohnungen bei Auswertung** des Zensus 2011, d.h. doppelt so viel Wohnungen wie in Dietenbach geplant; außerdem erheblichen Leerstand und spekulativen Leerstand und viele hundert illegale Ferienwohnungen. Diese Tatsachen dürften sich bis zum 24.7.2018 kaum verändert haben. Details dazu siehe Teil 2.2.ff

2.02. Stadtverwaltung und Gemeinderat stellten 2012 die ganz falsche Frage,

als sie mit ihren Beschlüssen von 2012ff nach Flächen für einen großen Neubaustadtteil suchten: Denn in Freiburg waren bzw. sind mehr und bezahlbare Wohnungen damals (2012ff) und jetzt (24.7.2018ff) nötig. Ein neuer Riesenstadtteil, der aus Sicht vom 24.7.2018 erst von 2026-2042 auf der grünen Wiese Wohnungen bereitstellt, wenn überhaupt, kann das gar nicht: viele Jahre zu spät, und zu teuer. Zu den reinen Baukosten und zur Erschließung und den Grundstücken: Weil das Bauen in allen diesen Kategorien in den Jahren seit etwa 2010 jährlich viel teurer wurde, bedingt i.w. durch die EZB-Politik und durch große Knappheiten u.a. bei Bauwirtschaft und Handwerk. (Literatur/Quellen verfügbar siehe Teil 6 KOFI)

2.03. Freiburg ist eine noch wachsende Stadt,

deren Bevölkerungswachstum aber in den nächsten Jahren – und das seit Jahren absehbar - nachlässt und das bei der Summe aus Geburtenüberschuß und Wanderungsgewinn/-Verlust vorauss. schon um 2025 **gegen Null tendiert:**

Das zeigt zuletzt die neue 1 Jahr „verspätete“ Vorschau der Stadt vom Nov. 2018/Ratsdrucksache G17-230.1 (fertig Sept. 2018 lt. Schriftlicher Mitteilung der Stadt an ECOtrino e.V.) und das zeigen auch die Prognosen des Statistischen Landesamts. Frühere Prognosen der Stadt zeigen das ebenfalls, wenn der „Ansaugeffekt“ durch den Neubaustadtteil Dietenbach herausgerechnet wird. Und der geringe Bevölkerungsanstieg in 2018 um unter 600 Personen (schon mit kleinem Wanderungsverlust) statt üblich 2000 Personen deutet an, dass das Nullwachstum schon früher eintreten könnte.

Mehr s.u. Teil 2.1.: dort Prognosen des Statistischen Landesamts für Freiburg i.Br. für 2017-2035, die etwa Nullwachstum ab ca. 2025 aufzeigen.

<https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015100.tab?R=KR311>

2.0.3. Achtung: Freiburg ist eine hochverschuldete Stadt

Es ist äußerst fraglich, ob die Stadt einen Neubaustadtteil der Größenordnung Dietenbach finanziell überhaupt verkraften kann oder gar betr. Haushalt genehmigt erhält, siehe auch Abschnitt 6. zur KOFI.

Im Übrigen hatte die Fraktion FDP im Gemeinderat **schon 2014** für den Zeitraum 2002-2012 auf einen markanten Schuldenanstieg bei der Stadt hingewiesen, siehe Tabelle bei diesem Link.

https://fdp-fraktion.com/tl_files/Antraege/2014/Schuldenanstieg%20FR.pdf

Auszug aus der Tabelle:

2002	2005	2008	2011	2012
625.195.000 €	666.539.000 €	671.359.000 €	718.830.000 €	749.327.000 €
625 Mio €	666 Mio €	671 Mio €	718 Mio €	749 Mio €

20% Schuldenanstieg in den letzten 10 Jahren

Zum 31.12.2014 waren die Schulden bereits auf 756 Mio € gewachsen samt Auslagerungen was den Verantwortlichen der Stadt in 2015/2016 bekannt gewesen sein muss:

www.haushaltssteuerung.de/weblog-pro-kopf-schulden-der-staedte-in-baden-wuerttemberg-mit-mindestens-20000-einwohnern.html

Kreisfreie Stadt (Stadtkreis)	Einwohner 31.12.2014 (Zensus 2011)	Schuldenstand zum 31.12.2014 in Kernhaushalt und Auslagerungen (in Euro je Einwohner)						Anteil ausge- lagerter Schulden (in %)
		Gesamte Schulden	davon:				davon: Schulden in den Auslager- ungen ²	
			Gesamte Schulden im Kern- haushalt [A=B+F]	davon:		davon: Kreditähn- liche Rechts- geschäfte [E]		
				Investitions- kredite [B=C+D+E]	Kassen- kredite [C]			
Baden-Baden	53.342	3.445	625	393	0	232	2.820	81,9
Freiburg im Breisgau	222.203	3.401	820	806	14	0	2.581	75,9
Heidelberg	154.715	5.208	949	945	0	4	4.259	81,8
Heilbronn	119.841	4.014	514	514	0	0	3.500	87,2
Karlsruhe	300.051	5.205	932	878	53	1	4.273	82,1
Mannheim	299.844	10.240	1.617	1.617	0	0	8.623	84,2
Pforzheim	119.291	4.084	1.071	1.044	0	27	3.013	73,8
Stuttgart	612.441	2.594	39	39	0	0	2.555	98,5
Ulm	120.714	7.594	1.162	1.162	0	0	6.432	84,7
DURCHSCHNITT¹	222.494	5.087	859	822	7	29	4.228	83,3

Tabelle 5: Pro-Kopf-Schulden in den Kernhaushalten und Auslagerungen der neun kreisfreien Städte (Stadtkreise) in Baden-Württemberg zum 31.12.2014

Quelle: Eigene Darstellung (Daten entnommen aus: Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune - Kommunale Daten, Abruf am 7.4.2016); Pro-Kopf-Berechnung mittels der Einwohnerzahlen zum 31.12.2014 auf Grundlage des Zensus 2011

¹ Durchschnitt = arithmetisches Mittel der Einzelwerte (d.h. gleiche Gewichtung aller Städte)

² Auslagerungen = Eigenbetriebe + rechtlich selbstständige Unternehmen

Weiterführende Analysen zu den baden-württembergischen Kommunalfinanzen sind auf HaushaltsSteuerung.de z.B. auf folgenden Seiten verfügbar.

» **Kernhaushalts- und Eigenbetriebsschulden der Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg zum 31.12.2014, Blog-Eintrag vom 25. September 2015**
Autor: Andreas Burth

» **Kommunale Verschuldung in Baden-Württemberg**
Hrsg.: HaushaltsSteuerung.de

09:06

29.07.2015

obiges Bildschirmfoto vom 28.7.2019 mit Sachstand der Veröff. vom 25.9.2015, Link: <https://www.haushaltssteuerung.de/weblog-pro-kopf-schulden-der-staedte-in-baden-wuerttemberg-mit-mindestens-20000-einwohnern.html>

Die Verschuldung (Stadt, Eigenbetriebe, städt. Gesellschaften) wuchs in jüngsten Jahren dramatisch (Presseberichte Badische Zeitung 2019; Der Sonntag 12.5.2019 (= Badische Zeitung online, Link siehe übernächster Absatz...)

Insbesondere die Medienmitt. der Stadt vom 9. Juli 2019 zur schwierigen Genehmigung des Doppelhaushaltes 2019/20, dort siehe Wiedergabe der Auffassung des RPF → siehe Abschnitt KO-FI Dietenbach, zeigt: Freiburg muss sich einschränken und kann nicht alle Vorhaben durchziehen: schon der 2. von 3 Rathausneubauten musste auf Veranlassung des Regierungspräsidiums auf unbestimmt

verschoben werden, andere Projekte wurden vom RPF eingeschränkt. Ein großer Schulersatzbau (über 100 Mio €) musste verschuldungsbedingt in einen Eigenbetrieb ausgelagert werden, was den Haushalt der Stadt langfristig mit belastet bis überlastet. Die Schuldensumme der Eigenbetriebe ist inzwischen ebenfalls so hoch, dass nicht noch mehr verschuldet werden darf.

<https://www.badische-zeitung.de/freiburg/buergermeister-stefan-breiter-sieht-die-grenzen-des-freiburger-haushalts-erreicht--173010167.html>

„Rekordinvestitionen

Bürgermeister Stefan Breiter sieht die Grenzen des Freiburger Haushalts erreicht

Von Uwe Mauch, So, 12. Mai 2019

Angesichts geringerer Steuereinnahmen und Rekordinvestitionen mahnt der Freiburger Finanzbürgermeister Ausgabendisziplin an. Denn schon jetzt hat die Stadt ein Haushaltsproblem.“

(...) "Ich mache ein großes Fragezeichen, ob die überhaupt umsetzbar sind."

Gründe: Kosten, Schulden, zu wenig Personal und zu wenig Handwerker (...).

2.0.4. Freiburg mit kaufkraftärmste Stadt in Baden Württemberg:

Freiburg war mit 10% unter Landesdurchschnitt nach Mannheim die kaufkraftärmste kreisfreie Stadt in B.W. und bei allen Kreisen unter den 4 kaufkraftärmsten. Quelle:

„Wohnsitzorientierte ungebundene Kaufkraft in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2004: Link

https://www.statistik-bw.de/Service/Veroeff/Monatshefte/PDF/Beitrag06_05_05.pdf

Auszug:

**Preise, Einkommen,
Verbrauch**

Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 5/2006

T1 Wohnsitzorientierte ungebundene Kaufkraft in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2004

Stadt-/Landkreis (SKR/LKR) Region Regierungsbezirk Land	Einnahmen		Ausgaben		Wohnsitzorientierte ungebundene Kaufkraft		
	insgesamt	pro Kopf	insgesamt	pro Kopf	insgesamt	pro Kopf	Abweichung vom Landeswert
	Mill. EUR	EUR	Mill. EUR	EUR	Mill. EUR	EUR	%
Stuttgart Landeshauptstadt (SKR)	16 908	28 664	7 355	12 469	9 553	16 195	+ 11
Böblingen (LKR)	10 339	27 786	4 506	12 109	5 833	15 677	+ 7
Esslingen (LKR)	14 142	27 588	6 033	11 770	8 108	15 818	+ 8
Göppingen (LKR)	6 158	23 814	2 473	9 566	3 684	14 248	- 2
Ludwigsburg (LKR)	14 486	28 364	6 210	12 160	8 276	16 204	+ 11
Rems-Murr-Kreis (LKR)	11 132	26 693	4 644	11 136	6 488	15 557	+ 7
Region Stuttgart	73 164	27 496	31 222	11 734	41 942	15 762	+ 8
Freiburg im Breisgau (SKR)	4 875	22 889	2 063	9 686	2 812	13 203	- 10
Breisgau-Hochschwarzwald (LKR)	5 970	23 987	2 369	9 520	3 601	14 467	- 1
Emmendingen (LKR)	3 575	22 997	1 409	9 068	2 165	13 930	- 5
Ortenaukreis (LKR)	9 131	21 996	3 520	8 481	5 610	13 515	- 7
Region Südlicher Oberrhein	23 550	22 811	9 362	9 068	14 188	13 743	- 6

Gründe sind u.E. u.a.:

1. viele Studierende, viel halbe oder ähnliche Stellen, viele verdienstarke Freiberufler, schlecht bezahlte Lehraufträge an Universität und anderen Hochschulen, viele Dienstleistungsberufe mit relativ niedriger Bezahlung, viele Rentner_innen usw.,
2. hohe Mieten.

2.0.5. Achtung: Mit Dietenbach macht Freiburg ANGEBOTSPLANUNG !!! (trotz anderer Rhetorik)

Eine solche wäre bei einer SEM nicht zulässig

Nachweis: siehe Fachaufsatz von ca. 2003/4 von Prof. Christian Otto zu SEMs

RECHTSINSTRUMENTE DER STADTERNEUERUNG UND STADTENTWICKLUNG

<http://www.rechtsinstrumente.de/rechtsinstrumente/entwm.html>

„Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

(...)

Eine Nachfragesituation darf durch eine Entwicklungsmaßnahme nicht erst geschaffen werden. Die Sogwirkung, die mit der Entwicklungsmaßnahme erzeugt werden soll, darf keinen Angebotscharakter besitzen. Eine Entwicklungsmaßnahme, die die Merkmale einer "Angebotsplanung" aufweist, ist unzulässig, vgl. BVerwG, B. v. 5. 8. 2002 – 4 BN 23.02 -, ZfBR 2003, 45 - 47.(...)

Die Stadt verwendet mehrfach Erläuterungen, dass Dietenbach eine solche Aufgabe wahrnimmt bzw. dass sie, die Stadt, so vorgeht:

Sie baut ihre Bevölkerungsvorschau auf Baugebiete, die dann mit Menschen gefüllt werden:

Das ist Bauen auf Vorrat, dann „Füllen“ mit Menschen, um damit weiter wachsen zu können

(ähnlich: Münchhausen-Prinzip: sich mit dem eigenem Schopf aus dem Sumpf ziehen Und: gewisse

Analogie zu Schnellballsystemen bei betrügerischer Finanzierung mit erforderlichlichem

Wachstumszwang)

MEHR/Details und Belege siehe unter Teilen 2.1.1 Wohnfläche/Person und 2.1.2. „Bevölkerung“

2.1. Kein Bedarf für den Neubastadtteil Dietenbach

trotz Wohnungsknappheit und auch bei (bis dahin noch) wachsender Bevölkerung

Die „Mechanik“ der Argumentation:

1. **Bevölkerungszunahme ja, aber wieviel bis wann?**
2. **Wohnfläche pro Kopf seit 2012 gesunken statt Anstieg**
3. **Es wird sowieso viel (genug) gebaut + es gibt mehr als genug Alternativen**

Diverse Unterlagen als Bestandteil dieser Ausführungen sind beigelegt von RegioBündnis (..), ECOtrinoa eV, Bürgeraktion Rettet Dietenbach, BI pro Landwirtschaft (...) siehe 2.2, 3., 4. Und weitere Abschnitte.

ECOtrinoa hat schon 2013 mit Schreiben an Stadt und Rat und Medienmitteilung im Oktober 2013 **zusammen mit BUND und Klimabündnis Freiburg** im Detail ein alternatives kommunales Handlungsprogramm Wohnen und Bauen gefordert. Es gab keine Reaktionen, wohl weil Alternativen zum Neubastadtteil offenbar unerwünscht waren.

Die Freiburger Hauptzeitung wollte die zugehörige kommunalpolitisch äußerst wichtige Medienmitteilung

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

absolut nicht berücksichtigen, trotz mehrfacher Bitte, letzte Ausrede per E-Mail war: per Praktikanten habe man festgestellt, dass ECOtrinoa in der Vergangenheit zu viel Platz verbraucht habe.

Ein analoges 100%-Verschweigen erhielt kurz vor dem SEM-Beschluss „natürlich“ Mitte Juli 2018 der für den SEM-Beschluss „gefährliche“ Werkstattbericht des RegioBündnis/ECOtrinoa zu den Alternativen : Null Besuch beim Pressegespräch, Null zur Medienmitteilung, abgesprochen ...? Ganz anders als beim gut besuchten und berichteten Pressegespräch/Mitteilung zur „ungefährlicheren“ SUP des RegioBündnis mit den Vereinen im März 2018, die auch im Film „Im Abseits von Green City, Die Bauern von Dietenbach und das Wohnen“ auszugsweise dargestellt ist (öffentliche Vorpremiere am 21. Juli 2018 beim Agrikultur-festival in Freiburg, spätere Fassung siehe: <http://www.biprolandwirtschaft.de/unsere-aktionen/>



gemeinsame Medienmitteilung 14. Oktober 2013

zum Freiburger Handlungsprogramm Wohnen: Nötig ist sozialökologischer Stadtumbau statt „Bauen auf Teufel komm raus“

Anlässlich der anstehenden erneuten Beratungen des Gemeinderates der Stadt Freiburg zum Handlungsprogramm Wohnen samt Stadterweiterungen haben sich das Klimabündnis Freiburg, der Umweltschutzverein ECOtrino, der Freiburger Ortsverband des BUND und der Regionalverband des Verkehrsclubs Deutschland (VCD) gemeinsam mit Bedenken, Anregungen, Vorschlägen an den Gemeinderat, den Oberbürgermeister und die Bürgermeister gewandt.

„Ein sozialökologischer Umbau der Stadt ist als erste Priorität erforderlich“, so die SprecherInnen der Vereine. Die Möglichkeiten des Gemeinderats und der Stadtverwaltung seien längst noch nicht ausgeschöpft. Eine aktive und zu aktivierende Bevölkerung, die mitdenke und mithilfe, könne zum Gelingen beitragen. **Bauwut und „Bauen auf Teufel komm raus“ seien verfehlt.** Gemeinderat und Stadt sollten statt dessen genaue Ziele festlegen, 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 sei.“

Kernforderungen der Vereine sind, über den Flächennutzungsplan FNP-2006-2020 hinaus keine weitere flächenhafte Außenentwicklung mehr für Gewerbe und Wohnen und keine weitere Vernichtung von landwirtschaftlichem und gärtnerischem Boden zuzulassen, also keine neuen Stadtteile im Außenbereich. **Als Alternativen** benennen die Vereine den sozialökologischen und Flächen sparenden Umbau des Gebäudebestands im Rahmen von Innenentwicklung, die maßvolle Umsetzung des FNP-2006-2020 dort, wo bei den bis 2020 vorgesehenen 106 (!) Neubaugebieten keine schwerwiegenden Gründe überwiegen oder entgegenstehen. Auch sei es eilig, **neue Chancen der Innenentwicklung** anzupacken, die sich seit 2006 ergaben, etwa das ehemalige Areal Götz und Moritz/Polizeiakademie. Begrüßt wird, auf dem ehemaligen Güterbahnhof Nord auch Wohnen zu etablieren. **Die Mietspiegelstruktur** müsse schnellstmöglich geändert werden, um die automatische Mietpreisspirale zu stoppen.

Die von den Vereinen abgelehnten **neuen Stadtteile** wie Rieselfeld-Nord oder St. Georgen-West kämen, wenn überhaupt, viel zu spät. Sie würden sogar im **Widerspruch zu Artikel 20 a des Grundgesetzes** stehen. Dieser verpflichtet den Staat und die ausführende Gewalt, also auch Städte und Gemeinderäte, zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen für die künftigen Generationen – so auch beim für die Ernährung bebaubaren fruchtbaren Boden. „Freiburg ist an den Grenzen des Flächenwachstums angekommen, der ökologische Fußabdruck ist mehrfach zu groß,“ betonten die SprecherInnen.

Die beiden Freiburger Probleme „Wohnraumangel“ und „zu hohe Mieten“ sind den Vereinen zufolge bei weitem nicht nur durch zu kleine Neubau- oder Umbautätigkeit als solche oder durch Nachfrage- zu Angebotsverhältnisse entstanden, sondern größtenteils durch Verzögerungen und Versäumnisse etwa beim FNP 2006-2020 und Mietspiegel, bei der Innenentwicklung sowie bei Verkehrsflächen.

Dazu die Vereine im Einzelnen:

2.1.1. Zum Bedarf im Einzelnen: Wohnfläche pro Kopf , Nachfrage

Wohnfläche pro Kopf:

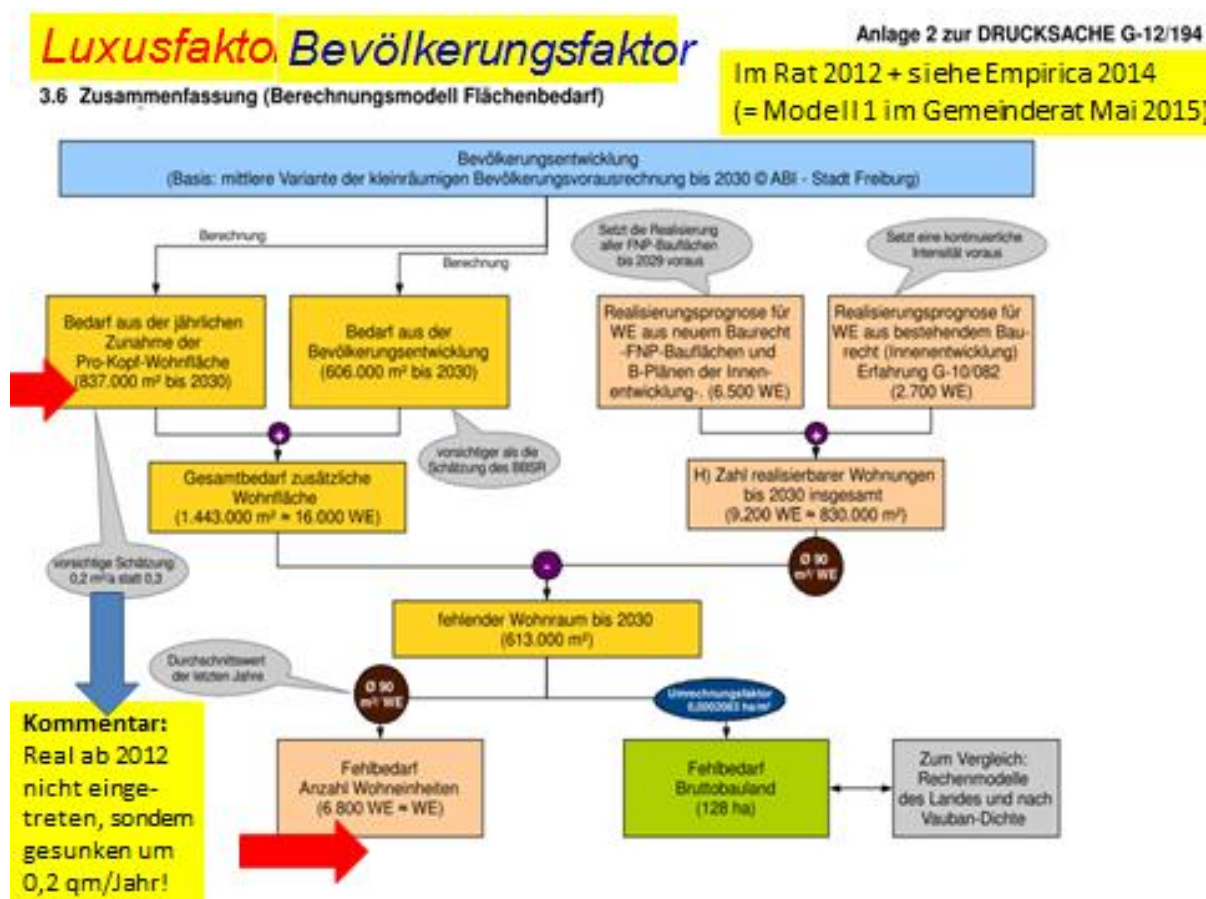
Quantitative Grundlage der Ratsbeschlüsse von 2012 bis Mai 2015 war die Drs. G12-194 mit der Anlage 2, dort besonders eindrucksvoll die Abb. S. 10:

- https://ris.freiburg.de/show_anlagen.php?_typ_432=vorl&_doc_n1=20121119082502.pdf&_vorl_nr=2702707100203&_nid_nr=&_nk_nr=270&x=7&y=9

-
- **zum Wohnbedarf: Handlungsprogramm Wohnen**

- Es wären laut Stadt danach 6.800 Wohneinheiten zusätzlich nötig bis 2030 mit Bruttobauland 128 ha (Anmerkung: was „überraschend“ ziemlich genau Dietenbach entspricht!)
- Dieser Bedarf ist bei näherer Betrachtung schon aus der Sicht von 2012 bis 24.7.2018 aber überhaupt nicht der Fall!

Dazu hier zunächst die Abb. der Drs. G12-124 Anl 2 S. 10 ergänzt mit 2 roten Pfeilen, Überschrift und 2 Kommentaren.

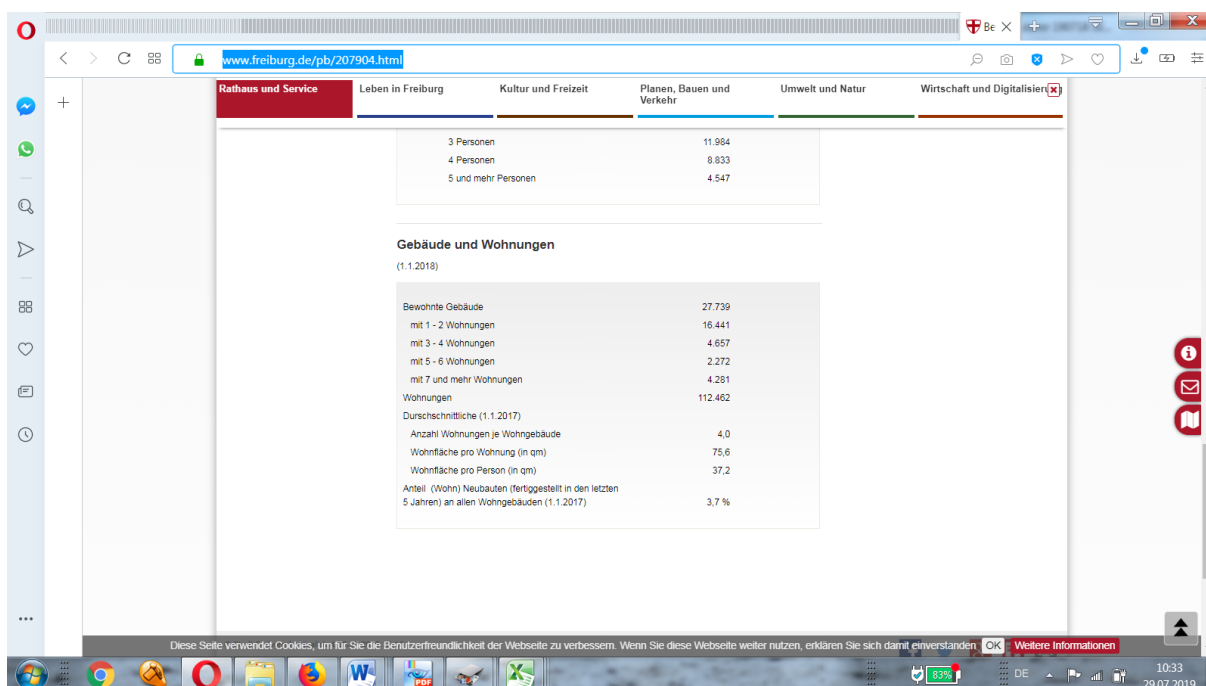


Unser Kommentar zum Bedarf an Wohnungen: die Grafik zeigt diese folgende „Ungeheuerlichkeit:

Der Bedarf nur aus der behaupteten Wohnflächenzunahme (WF) pro Kopf und Jahr von 2012 bis 2030 um 0,2 qm pro Kopf und Jahr (oben links, , 3,6 am/Person für 18 Jahre) ist mit 9.300 Wohnungen à 90 qm (oder 10.000 Wohnungen à 83,7 qm) VIEL größer als der angebliche Fehlbedarf von 6.800 Wohnungen à 90 qm.

Hier hätten dem Gemeinderat schon 2012 Zweifel kommen müssen, ob die Sache mit dem Wachstum der WF/Kopf den Neubaustadtteil überhaupt rechtfertigt, spätestens jedoch zum 24.7.2018, als bis einschließlich 2017 die stete Erfahrung rückläufiger WF/Kopf vorlag.

Auch hätten Stadt und der Gemeinderat das weiterhin vor 2018 erkennen müssen (ganz einfach aus der jährlichen Service der Stadt zur Statistik, in der für jeden einfachst und direkt ersichtlich die WF/Kopf aufgelistet ist: zuletzt zum 1.1.2017



<https://www.freiburg.de/pb/207904.html>

Die 37,2 qm/Kopf waren schon im Frühjahr 2018 dort online veröffentlicht. Das Sinken von 38,2 qm/Kopf 2011/2012 konnte meist jährlich dem Online-Zahlenspiegel der Stadt entnommen werden und hätte zum Stopp des Projekts Dietenbach führen müssen. ECOTrinova e.V. hat die Stadt und den Gemeinderat 2017 und vor dem 24.7.2018 eindeutig und schriftlich auf diesen Sachverhalt hingewiesen (Belege siehe beigefügte Schriften von ECOTrinova e.V.)

Auch rechtlich hätte die Stadt und der Gemeinderat schon anhand der Zahlen der Abb. 10 erkennen müssen, dass mit einer aus Sicht von 2012 noch steigenden WF/Kopf Enteignungen im Sinne einer SEM nicht begründet werden könnten. **Enteignung für „Luxus“ an Wohnfläche?** Dagegen stehen zusätzlich auch schon die netto rund 13.000 sehr viel zu großen Wohnungen lt. Zensus 2011. Sogar jegliches Bauen im Außenbereich wäre nicht begründbar gewesen.

Mit der Abb. 10 in G12-194 begann das „Unheil großer Neubaustadtteil“ zahlenmäßig, zuvor schon auf der Basis „Wir müssen bauen auf Teufel komm raus“: der vom OB beim Neujahrsempfang 2012 mit „Der Mann hat recht“ bejahte Ausruf des Stadtrats Bock/CDU, Ende 2011 im Gemeinderat, siehe auch Glosse zu „Bauen auf Teufel kommt raus“ von Georg. Löser veröff. bei ECOTrinova e.V. 16.7.2018

http://ecotrinova.de/downloads/2018/180716_ECOTrinova_3000_Z_Eine_ernste_Glosse_BauenaufTeufelkommraus.pdf

FAZIT:

Ohne diese 2012 zugrundegelegte Zunahme an WF/Kopf hat keinerlei Bedarf für den Neubaustadtteil bestanden!

Und rechtlich bestand anhand der G12-194 keine Chance auf Durchsetzung von Enteignungen.

Die Ironie der Entwicklung: **seit 2011 bis 2017 SANK die Wohnfläche pro Kopf** von 38,2 auf 37,2 qm /Kopf, also um rund 0,2 qm/Jahr ausweislich statistischer Berichte der /für die Stadt:

2011: 38,2 qm/Kopf

https://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E-321825351/819329/Anlage_2.pdf
(Empirica-Studie 2014, eröff. Mai 2015, aufgrund Daten der Stadt)

1.1.2015: 37,6 qm/Kopf

https://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E-490956720/942326/Zahlenspiegel_2015_Internet.pdf

1.1.2017: 37,2 qm/Kopf <https://www.freiburg.de/pb/207904.html>

Die Grafik beinhaltet überdies veraltete Denkweise:

aus Wohnungsbedarf -> Bauen auf „frischem“ Bauland
statt
vorhandenen Wohnraum besser nutzen und
Bauen auf Dächern und Parkplätzen usw., siehe Teil 2.2.

Zur Grafik Teil rechts oben:

Die Realisierung des FNP-2006-2020 und der daraus folgenden Bebauungsplan-Flächen ist zwar seitdem deutlich niedriger als geplant (es war bei der FNP-Erstellung zu schlecht/zu optimistisch geplant worden),

ABER es sind z.B. 2015/16 wegen der Flüchtlingskrise **z.T. große neue Flächen der Innenentwicklung** hinzu gekommen, die das mehr als aufwiegen:

* **die „ProWo-Flächen“** (ca 2000-3000 WE) und

* **andere wesentliche Flächen** wie der Güterbahnhof Nord Westteil und einige kleinere Gebiete:

Details siehe RegioBündnis Werkstattbericht/Pressemitt. 15.7./19.7.2018 (erging 16./17.7.2018 auch an Stadt und Rat, mehr siehe unten

* mittelfristig auch Flächen im Rahmen des 2017 vom Gemeinderat verabschiedeten Perspektivplans für Freiburg, der den FNP 2020ff vorbereitet.

2.1.1.2 Kritik des Empirica-Gutachtens von 2014/2015:

Die Stadt untermauerte den angeblichen „Bedarf“ mit dem **Empirica-Gutachten, Nov. 2014**, als Anlage 2 zur DRUCKSACHE G-15/024

https://ris.freiburg.de/show_anlagen.php?_typ_432=vorl&_doc_n1=20150112123659.pdf&_vorl_nr=3150912100023&_nid_nr=&_nk_nr=315&x=9&y=7

Das Gutachten erschien aber erst im Mai 2015 im Plenum des Gemeinderats. **D.h. alle Beschlüsse bis dahin/Mai 2015 beruhen betr. vermeintlichem Bedarf i.w. auf G12-194.** Die Stadt hatte dem Vernehmen nach (so Baubürgermeister Haag an G. Löser mündlich en passant im 1. HJ. 2018) mit dem Empirica-Gutachten einige Probleme. G. Löser auch, da es eine streckenweise undurchsichtige Studie ist.

Das Empirica Gutachten ist i.w. ein **Nachfrage-orientiertes Gutachten**, das dafür Bedarfe und angebliche Nachholbedarfe ausmacht. Inhalte des Gutachtens zu unserem Punkt sind kurz gesagt:

* **Modell 1. obige Bedarfsanalyse der Stadt** (Drs. 12-194 Anlage 2 , und das unkritisiert (!)
(die Stadt und Grüne-Sprecher sagten dem Autor immer: die Anlage 2 sei „veraltet“, ist sie aber nicht, insofern weil unwiderrufen, jedoch nur die WF/Kopf und obiges Erläuterte wären Richtung sehr viel niedrigen Bedarfs fortzuschreiben.

* **Modell 2. die Empirica-eigene umfangreiche Analyse** (Tab 31 bis 33, s.u.) auf der die Stadt ab Mai 2015 im Weiteren aufbaut (aber nicht auf die maximalen Zahlen, sondern auf die rund 14.600 WE als angeblicher **Bedarf** von 2014 bis 2030 nötigen weiteren Wohnungen.

* **Modell 3. eine dritte kurze Analyse, welche die Stadt und den Gemeinderat hätte sehr aufmerksam werden lassen müssen:** nämlich die **Tabelle 34:**

Diese zeigt: In Freiburg Null-Nachfrageprognose an Geschosswohnungsbau ab 2026 (!!!), davor für 2021-2025 auch schon ziemlich wenig (315 Wohnungen im Geschosswohnungsbau binnen 5 Jahren, also nur 63 pro Jahr, also jährlich etwa z.B. vier 3-stöckige MFHs mit 2 Eingängen und Dachausbau oder Maisonette). Die Zubau-Nachfrage nach Ein- bis 2 Familienhäusern (EFH) wird in etwa konstant mit rund 200 WE jährlich angesetzt, auch hier inkl. angeblicher qualitativer Zusatznachfrage.

https://na.frlib.org/show_publication.php?Doc=452&word&doc=1+10150112125659.pdf&word=150212100025&id=1&pk=15&w=15&w=15

Anmerkung: Es wurde von NN provisorisch abgeschätzt, dass auch beim Empirica-Gutachten eine Zunahme der WF/Kopf besteht (das liegt u.a. an den EFH) allerdings deutlich weniger als 0,2 qm/Person und Jahr

2.1.2. Bevölkerung / Einwohner: und zur angebotsorientierten Bevölkerungs-Vorschau der Stadt

2.1.2.1 Grunddaten und Bewertung

Vorsicht: Es gibt mehrere etwas unterschiedliche Begriffe mit unterschiedlichen Zahlen!: z.B.

- * Amtliche offizielle Einwohnermeldestatistik beim Statistischen Landesamt
- * Einwohnerzahl der kommunalen Melderegister
- * wohnberechtigte Bevölkerung

Zu den ersten beiden Begriffen:

Aus Antwort Stadt Freiburg an Fraktion FF-FL vom 1.7.2019:

„1. Grundsätzlich sind die Zahlen beim Statistischen Landesamt höher. Warum?“

Die in der Ihrer Anlage aufgeführten Zahlen entstammen zwei unterschiedlichen Datenquellen. Bei den in der Drucksache G-17/230.1 Anlage I1 aufgeführten Zahlen handelt es sich jeweils um die Einwohner_innenzahl, welche aus dem Bestand des Melderegisters der Stadt Freiburg zum Stichtag 31.12. abgeleitet wurde. Bei der anderen Zahl (Amtlicher Eintrag Statistisches Landesamt FRITZ) handelt es sich um die amtliche Einwohner_innenzahl, welche vom Statistischen Landesamt auf Basis des Zensus 2011 vierteljährlich fortgeschrieben wird.

Beide Zahlen unterscheiden sich hinsichtlich Detaillierungsgrad und Art der Ermittlung bzw. Fortschreibung.

I. Die Amtliche Einwohner_innenzahl basiert auf dem Zensus 2011 und enthält alle Personen mit Hauptwohnung nach Alter und Geschlecht, jedoch keine kleinräumige Zuordnung. Die amtliche Einwohner_innenzahl wird bundesweit einheitlich ermittelt und ist deshalb Grundlage für alle überregionalen Berechnungen (z.B. Finanzausgleich). Die Zahl wird anhand der Zu- und Wegzüge, Geburten und Sterbefälle fortgeschrieben.

II. Die Einwohner_innenzahl des kommunalen Melderegisters gibt den Bestand der gemeldeten Personen (Haupt- und Nebenwohnsitz) zum jeweiligen Stichtag wieder. Da hier alle Angaben aus dem Melderegister kleinräumig vorliegen, ist diese Zahl maßgeblich für Auswertungen auf kommunaler Ebene, beispielsweise für die Kleinräumige Bevölkerungsvorausrechnung.

Grundsätzlich werden beide Einwohnerzahlen in verschiedenen Kontexten gebraucht. Verfahrensbedingt weichen die amtlichen Einwohnerzahlen bundesweit von denen der Melderegister ab. Die kommunale Planung und Steuerung ist nur mit den Melderegisterabzügen sowohl wegen der Genauigkeit als auch wegen des Merkmalsumfangs gewährleistet“

Es scheint- ohne Gewähr -, dass manchmal sogar bei Abbildungen der Stadt diesbezüglich die Legende falsch ist.

Insgesamt: Die hochgeschraubten Einwohner-Prognosen der Stadt von Okt. 2014 (Drs. G15-024 Anlage 1 zum 19.5.2015) beruhen wesentlich auf Einmaleffekten, die fortgeschrieben werden:

1* die Zweitwohnungssteuer 2011

2* der doppelte Abi-Jahrgang samt Wehr- und Zivil-Dienste-Ende, was sich wie in anderen Uni-städten auch i.w. in und um 2012 herum auswirkte. (i.w. 2012 als die vorübergehende „neue Schwarmstadt“) (Ein weiterer **3. Einmaleffekt** danach mit einigem Davor und Danach war der „Flüchtlingsgipfel“ von 2015.

*** und beruhen auf angebotsorientierter Bevölkerungsvorschau** (Weiteres dazu s.u.)

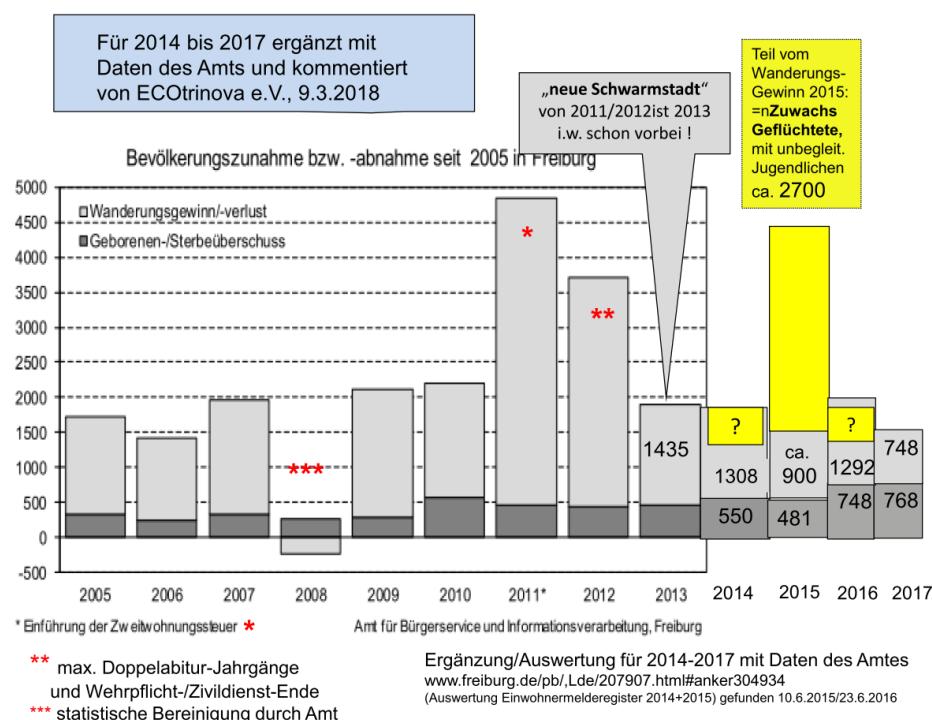
Näheres: G. Löser für ECOtrinoa am 4.4.2018 in

„Im Kontrast sieht man besser / Pro und Contra, Antwort an BZ: siehe **ANLAGEN** und online bei: http://ecotrinova.de/downloads/downloads2017_/170402_ECOtrinoa-Kommentare_zu_BZ-Argumenten_Dietenbach.pdf

„Dietenbach“ vor dem Freiburger Gemeinderat 4.4.2017 - im Kontrast sieht man besser! ECOtrinoa e.V. antwortet der BZ mit 11 Kommentaren für die LeserInnen der BZ und an den Gemeinderat: Die Revision des Bedarfs und der Alternativen ist Pflicht! zur online-Version der BZ 1.4.2017: FRAGEN UND ANTWORTEN“

Dr. Georg Löser verwendete in öffentlichen Vorträgen (etwa im Rahmen des Samstags-Forums Regio Freiburg unter Schirmherrschaft der Freiburger Umweltbürgermeisterin in der Universität, zu denen stets auch der Gemeinderat direkt eingeladen war und zu denen außerdem über die regionale Haupttageszeitung eingeladen wurde) eine Abb. (s.u.) der Stadt für bis 2013 (aus einem statist. Jahresbericht der Stadt), in welche die neueren Daten der Stadt (Online-Daten des Statistikamts) für bis einschl. 2017 eingetragen wurden plus einige Kommentare. Die oberste Zeile der Legende (ohne das rote Sternchen) ist Original von der Stadt.

Für Ende 2018 liegen seit Juli 2019 online Daten vor, die den Abwärtstrend klar bestätigen: Einwohnerzunahme 2018 unter 600 Personen: Geburtenüberschuss knapp über 600, bei der Zu- und Weg-Wanderung sogar ein kleiner Nettoverlust. Dieser Trend in 2018 dürfte sich schon im 1. HJ 2018 abgezeichnet haben und somit für den 24.7.2018 relevant sein.



All das Obige zur Bevölkerung **war lange vor dem 24.7.2018 bekannt**, plus einiges von s.u..
Die vorstehende Grafik erhielten die Stadt (auch der OB und Bürgermeister) und der Gemeinderat mit der Broschüre der Umweltverbände und-Vereinigungen zum 9.3.2018 mit deren Stellungnahmen zur SUP Dietenbach.

Strittig wäre betr. Datum/Stichtag nur die neue Vorschau der Stadt (im Rat mit 1 Jahr „Verspätung“ erst Nov. 2018 (G-17-230.1 Anlage). Die Prognose war fertig im Sept. 2018 lt. schriftlicher Mitt. der Stadt im 1. HJ. 2019 an ECOtrino e.V. Bekannt wurde später, dass die Vorschau eigentlich bis 2030 geht, wg. nötiger Vorschau für den Kiga-/Kita-Bedarf:

Dazu aus der Antwort der Stadt vom 1.7.2019 an die Fraktion FF-FL zu Frage 6:

„Das Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement hat daher **für den internen Gebrauch** im Herbst 2018 eine Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2030 erstellt. Auf deren Grundlage wurde z. B. die Kindertagesstättenbedarfsplanung (siehe Drucksache G-19/063) entwickelt.“

Diese Antwort der Stadt führt aber insoweit deutlich in die Irre, als in der Drs. G-19/063 der Zeitraum 2025-2030 gar nicht angesprochen ist, auch nicht in deren Anlage 3 für die Planungen.

Dazu Auszug aus G-19/063

„3. Kindertagesstättenbedarfsplanung 2019/2020 (vgl. Anlage 3) 3.1 Bedarfsanalyse Auf der Grundlage der kleinräumigen Bevölkerungsvorausrechnung des Amtes für Bürgerservice und Informationsmanagement (ABI) ist bis Ende 2024 mit folgenden Platzbedarfen zu rechnen, um die Zielquoten der Versorgung von 50 % bzw. 103 % zu erreichen:

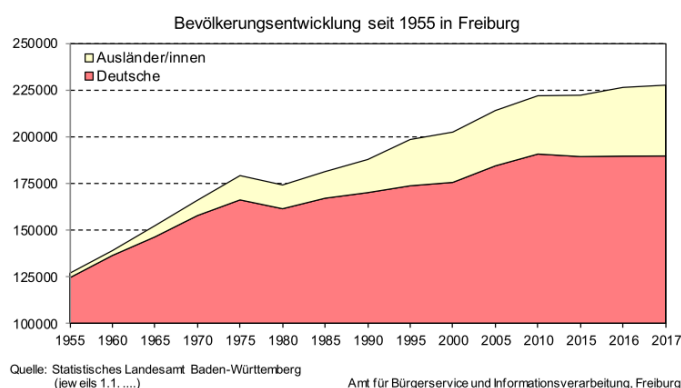
2019	2020	2021	2022	2023	2024	Plätze für Kinder bis drei Jahre	3.787	3.855	3.911	3.939	3.947	3.953
						Plätze für Kinder von drei bis sechs Jahren	8.196	8.484	8.724	8.966	9.160	9.225

Es bleibt daher die sehr starke Vermutung, dass die Stadt nicht nur mit der 1-jährigen „Verspätung“ der Drs G-17/230.1. (von 2018 statt Nov. 2017) für die Öffentlichkeit verheimlichen wollte, dass für ab 2024 kaum noch Einwohner- bzw. Bevölkerungszuwachs erwartet wird oder gar Rückgang.

Die Tendenz der Vorschau für nach 2014 dürfte der Stadt zum SEM-Beschluss 24.7.2018 auf jeden Fall intern und bei der Gemeinderatsklausur mit der Stadtverwaltung im Vorfeld des SEM-Satzungsbeschlusses bekannt gewesen sein. Andernfalls wäre der Satzungsbeschluss als „Blindflug“ zu bezeichnen.

Entsprechendes hinsichtlich Versprechen per Prüfauftrag für 50% sozialen Mietwohnungsbau für Dietenbach – ohne die Finanzierung zu klären und ohne die Kosten aus dem Brief der Sparkasse vom 23.7.2018 an den Baubürgermeister geklärt zu haben.

Die nachfolgende Grafik der Stadt der verdeutlicht das Abklingen des Bevölkerungszuwachses schon zum 1.1.2017 nach Angaben des Landesamtes, gefunden auf der Webseite der Stadt Anfang 2018.
https://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E1200117634/1188013/statistik_grafiken_bevoelkerungsentwicklung.pdf



2.1.2.2 Zu älteren Vorschauen (Prognosen)

Die Stadt hatte 2014 eine neue eigene Bevölkerungsprognose vom Okt. 2014 vorgelegt für 2014 bis 2030: Anlage 1 zur DRUCKSACHE G-15/024, die der Wachstumseuphorie großen Vorschub leistete und auf der der SEM-Beschluss vom 24.7.2018 im Punkt Bevölkerung beruht. Abb.1 aus der Drs. s.u.

Die Prognose ist sehr fehlerhaft, denn sie schreibt die Einmaleffekte

1* Zweitwohnungssteuer 2011 /

2* doppelter Abi-Jahrgang (i.w. 2012) und Ende Wehrdienst und Zivildienst fort, als ob die immer vorkämen und verkennt dabei die Ursachen.

Nur der 3. Einmaleffekt ist noch nicht drin und „rettete“ für 2015/16 die Prognose.

Abb. 1

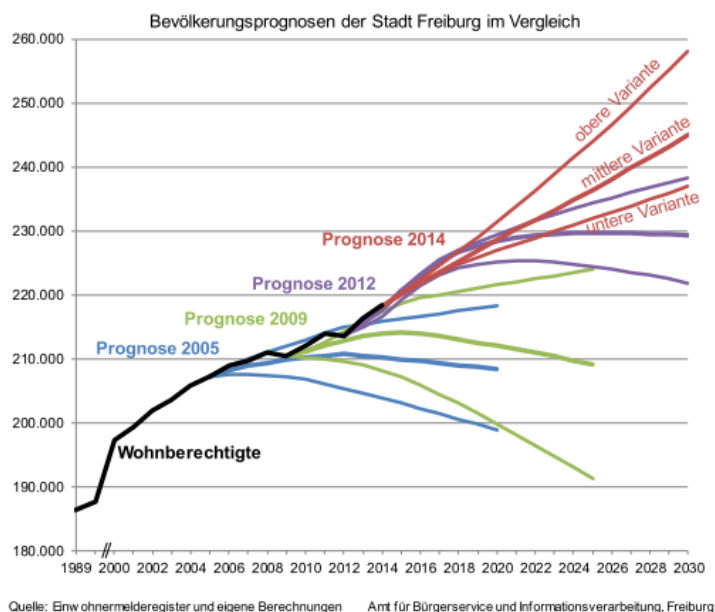
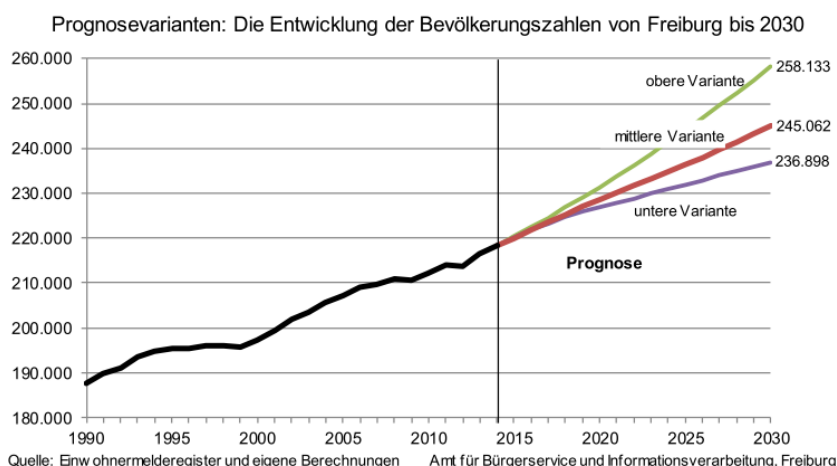


Abb. 44



Quelle für voranstehende untere Grafik ist:

Dezember 2014

Freiburg
IM BREISGAU
Amt für Bürgerservice und
Informationsverarbeitung
www.freiburg.de/statistik

Beiträge zur Statistik

Kleinräumige Bevölkerungsvorausrechnung
und Haushaltevorausrechnung
für Freiburg 2014 bis 2030

Seite 53 ist zu entnehmen:

„In dieser Prognose ist der neue Stadtbezirk so einberechnet, dass im Jahr 2023 die ersten Neubauten bezugsfertig sind. Bis 2030 wird davon ausgegangen, dass rund die Hälfte der geplanten 5 000 Wohneinheiten fertiggestellt ist und etwas über 6 000 Personen im neuen Stadtteil wohnen(...)“ (Anm. die ersten Neubauten würden vorauss. aber erst 2026 bezugsfertig, siehe Drs.G18-114 zum SEM-Satzungs-Beschluss.)

Wie von ECOtrinoa e.V. schon 2016 mit Medienmitt + Schreiben an Stadt und Rat vom 24./25.7.2016, korr. Fassung 10.8.2016 dargelegt, **war mit der Wiederholung der Einmaleffekte nicht zu rechnen** (http://ecotrinoa.de/downloads/2016/160724korr_Teil_2_-_ECOtrinoa_an_Gemeinderat_zu_Dietenbach160810.pdf siehe unten und ANLAGE).

Die Stadt hat das vor dem SEM-Beschluss nicht berücksichtigt für die Öffentlichkeit. Es darf angenommen werden: um dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit vorzuenthalten, dass die Entwicklung ab 2017 deutlich und in 2018 (was schon im 1. HJ absehbar gewesen sein mußte), viel niedriger ausfiel.

Die Prognose von 2014 hat sich und wird sich also zunehmend als falsch erwiesen und vorauss. auf die mittlere Prognose von 2012 einschwenken (vgl. s.u. Daten für 2017 und 2018: in 2018 kein Wanderungsgewinn mehr!) und ab etwa 2025 in die Horizontale übergehen, siehe Vorschau Statistisches Landesamt 2001-2035 und **neuer s.u.**

Hinzu kommt, dass mit dem Zensus 2021 die Einwohnerzahl wie bei früherem Zensus sinken wird, weil sich Ausländer und Studierende bei Wegzug oft nicht abmelden. In 2011 konnte ein dramatischer Rückgang durch die neu eingeführte Zweitwohnungssteuer übertüncht werden.

Pressemitt. Von ECOtrinoa e.V. 25.7.2016

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

und Schreiben an Stadt zu 25.7.2016 (korr. Fass.) – jeweils in der ANLAGE, aus:

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

„kursiv: korrigierte Fassung vom 10.8.2016 Medienmitteilung 25.7.2016 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. (...) "

Nur ein 3. voraussichtlicher Einmaleffekt (Der Flüchtlingsgipfel“ von 2015)

„rettete“ die Prognose für 2015.

Wie von ECOtrinoa e.V. dargelegt, ist die „neue Schwarmstadt“ vorbei.

Ein Zusatz-Indikator dazu: In 2017/2018 sanken die Studierendenzahlen an der Uni deutlich:

WS 2016/17 **25.439**, Studierende

WS 2018/19 (BZ 21.11.2018) **24.612**, also minus 827, min 3,3%

Und die von ECOtrinoa e.V. vorhergesehene SENSATION:

In 2017 sank laut Daten der Stadt der Wanderungsgewinn auf nur 753 Personen und), schon in 2018 auf knapp unter Null (-37!!!)

siehe Zahlenspiegel online gefunden 27.7.2019:

<https://www.freiburg.de/pb/207904.html>

Bevölkerungsbewegungen

(Auswertung des Einwohnermelderegisters 2018)

Geburten	2.565
darunter Ausländer_innen	355
Sterbefälle	1.940
darunter Ausländer_innen	124
Zuzüge	21.078
darunter Ausländer_innen	8.778
Fortzüge	21.115
darunter Ausländer_innen	8.203
Innerstädtische Umzüge	17.932
Eheschließende Personen	3.072
Geschiedene Personen	745

Man beachte das in 2018 wie bisher üblich pro Jahr wie über je fast 1/10 der Bevölkerung weg- und zuzieht und fast jeder 12. innerstädtisch umzieht. Die Fluktuation ist also sehr groß. Es scheint insofern nur in sehr wenigen Ausnahmefällen ein Problem zu geben, eine Wohnung schnell zu finden. Wohnungen zu finden geht in Freiburg bisher zum großen Teil über Beziehungen und weniger über Anzeigen und Internet-Portale. Auch umfassen Wohnheime und Genossenschaften sowie die Freiburger Stadtbau usw. einen großen Teil des Geschehens. ECOtrinoa e.V. schätzt anhand der Studierendenzahl (Summe aller Hochschulen: rund 38.000) dass etwa oder mehr als die Hälfte dieser Zu-/Fortzüge und Umzüge durch Studierende erfolgt. Der Anteil Nichtstudierender wäre in absoluten Zahlen aber auch recht groß.

Zum Vergleich 2015:

http://www.freiburg.de/pb/_Lde/207907.html#anker304934, gefunden 23.6.2016

Bevölkerungsbewegungen

(Auswertung des Einwohnermelderegisters 2015)

Geburten	2.448
darunter Ausländer/innen	312
Sterbefälle	1.967
darunter Ausländer/innen	102
Zuzüge	24.323
darunter Ausländer/innen	11.418
Fortzüge	20.642
darunter Ausländer/innen	7.068
Innerstädtische Umzüge	17.609
Eheschließende Personen	2.805
Geschiedene Personen	656

2.1.2.3 Nun nochmal zu neueren Prognosen:

Für 2017 sind die Daten enthalten in der oben wiedergegebenen Abb. (fortgeschriebene Säulengrafik bis 2017) von der Stadt mit ECOTrinova-Ergänzungen. Sie ist auch enthalten in der Stellungnahme der Umwelt-Verbände und Vereinigungen zur SUP 9.3.2018 (diese siehe ANLAGE als Broschüre)

Für 2018 ist es (Fund 21.6.2019)

Wanderungsverlust 37 (erstmal seit 2008)

Geburtenüberschuss nur noch 615

Netto nur plus 578 Einwohner in 2018

Dieser neue Trend für 2018 muss der Stadt Mitte 2018 (vor Beschluss der SEM am 24.7.) ansatzweise schon bekannt gewesen sein.

Hinweis: Auch verringerte sich nach der OB-Wahl nach dem 2. Wahlgang 5.5.2018 die Zahl der Wahlberechtigten auffällig und deutlich, wie anlässlich des Bürgerbegehrens von 2018 öffentlich bekannt wurde (Angaben des städtischen Amtes für Statistik)

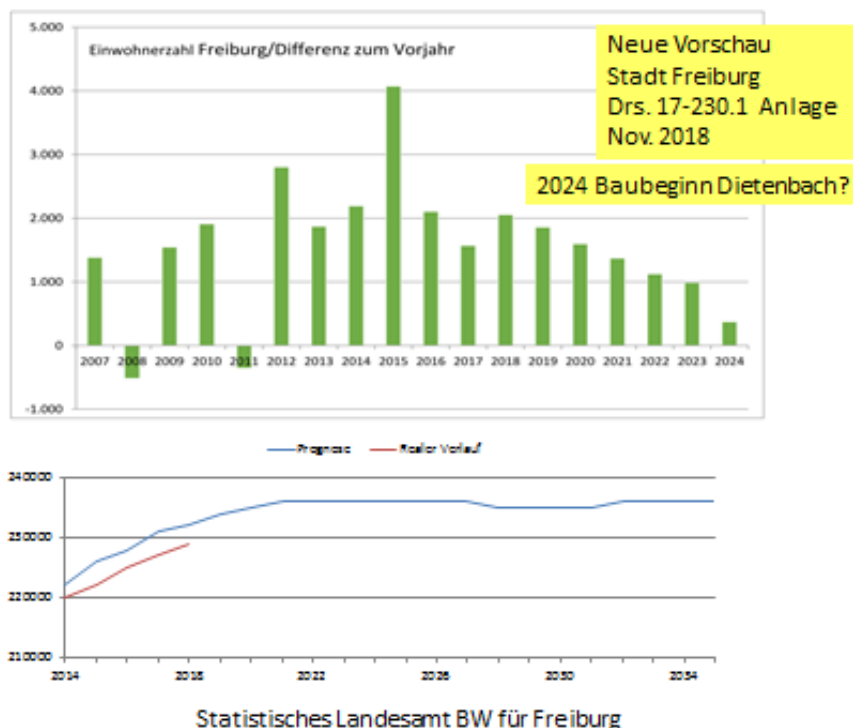
Aufschlussreich sind auch die Darstellungen des Statistischen Landesamts für 2001/2017-2035

<https://www.statistik-bw.de/Demografie-Spiegel/Bevoelkerung/?R=311000>

gefunden 27.7.2019. Diese bestätigen das, was von ECOTrinova e.V. gegenüber der Stadt seit 2016 schriftlich mitgeteilt wurde, s.o.



Im Folgenden **als obere Grafik** (von uns erstellt mit den Daten der Stadt) die für die gezeigten Jahre dargestellte Tabelle der Stadt: Bevölkerungsprognose aus G-17-230.1 Anlage vom Nov. 2018. Die Grafik (grüne Säulen) zeigt die **obere Variante**. Die **untere**, siehe Tabelle, ist nur wenig darunter, bleibt noch knapp über Null Zuwachs in 2024, siehe hier unten einkopiert aus der Antwort der Stadt von 2019 an die Fraktion FL+FF:



ABI-IM
Werner (5535)

Anlage zur Antwort der Anfrage nach § 24 Abs. 4 GemO zu Sachthemen außerhalb von Sitzungen der Fraktion FF/FL vom 05.06.2019

Tabelle 1: Die Freiburger Bevölkerung nach Altersgruppen 2000 bis 2024 (absolut)

Jahr am 31.12.	im Alter von ... bis unter ... Jahren										insges.
	0-3	3-6	6-10	10-15	15-18	18-30	30-45	45-60	60-75	75 u.ä.	
2000	5781	5472	7015	8958	5292	42366	50595	32749	26000	15107	199335
2001	5742	5624	6989	9024	5394	43613	50518	33157	26559	15289	201909
2002	5660	5775	6975	9047	5410	44378	50216	33803	26830	15409	203503
2003	5603	5710	7202	8900	5626	45868	49799	34439	26974	15645	205766
2004	5697	5576	7307	8791	5641	46778	49227	35152	27247	15786	207202
2005	5832	5478	7484	8743	5640	47645	48648	36508	26945	16002	208925
2006	5882	5444	7530	8710	5486	48063	47838	37617	26934	16095	209599
2007	5938	5506	7314	8856	5456	48581	47206	38837	27203	16086	210983
2008	5856	5570	7155	8939	5385	47619	46350	39908	27592	16091	210465
2009	5960	5615	7077	9113	5390	48161	45639	40855	27873	16327	212010
2010	6169	5653	7089	9237	5326	48440	45527	41560	28247	16674	213922
2011	6338	5725	7198	9183	5368	47716	44766	42170	28140	16963	213567
2012	6514	5779	7339	9034	5545	48661	44922	42875	28279	17424	216372
2013	6496	5926	7399	8977	5743	48956	44914	43459	28411	17963	218244
2014	6584	6022	7426	8955	5885	49278	45169	43997	28592	18530	220438
2015	6874	6327	7551	9166	6118	50469	46005	44283	28681	19038	224512
2016	7033	6306	7761	9324	5878	50820	46596	44330	28884	19685	226617
2017	7149	6332	7827	9429	5741	51035	47082	44177	29480	19935	228187
Prognose (untere Variante)											
2018	7331	6501	7981	9475	5836	50594	48476	43920	30036	20093	230243
2019	7574	6673	8172	9486	6001	50082	49616	43546	30700	20252	232102
2020	7710	6877	8273	9623	6134	49349	50878	43029	31895	19923	233691
2021	7783	7080	8411	9811	6096	48890	51518	42713	32923	19755	234980
2022	7871	7281	8585	9897	6129	48305	52130	42310	33823	19698	236029
2023	7902	7397	8872	10001	6135	47766	52579	41861	34692	19744	236949
2024	7926	7436	9069	10236	6143	46949	52748	41461	35300	19952	237220

Diese Prognose bis 2024 ist ohne Effekt durch den Bau von Dietenbach, da bis einschließlich 2024 und 2025 oder 2026) keine Wohnung beziehbar sein würde.

Darunter in der Grafik für 2014 bis 2035 die Vorschau und Realität vom Statistischen Landesamt

Für Freiburg folgt hier unten als Bildschirmfoto (Ende Juli 2019) die Originaltabelle aus der Webseite des Landesamts für 2017 bis 2035 zu obiger von uns erstellten unteren Grafik

<https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015100.tab?R=KR311>

Bevölkerungsvorausrechnung nach Haupt- und Nebenvariante

Voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung bis 2035 nach Haupt- und Nebenvariante mit Wanderungen
Stadtkreis Freiburg im Breisgau

Jahr	Hauptvariante	Bevölkerung insgesamt	Nebenvariante
2017 ¹⁾	229.636		229.636
2018	231.985		231.985
2019	233.785		233.726
2020	235.180		235.009
2021	236.292		235.923
2022	237.149		236.540
2023	237.776		236.927
2024	238.171		237.092
2025	238.448		237.143
2026	238.652		237.129
2027	238.790		237.049
2028	238.869		236.924
2029	238.923		236.742
2030	238.955		236.561
2031	238.963		236.385
2032	239.006		236.218
2033	239.066		236.077
2034	239.156		235.965
2035	239.219		235.829

¹⁾ 2017: Bevölkerungsfortschreibung zum 31.12.; restliche Jahre: Ergebnisse der regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2017; Methodenbeschreibung
Datenquelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2017; Haupt- und Nebenvariante.

Klar ersichtlich ist:

In der Hauptvariante:

Nach 2025 bis 2035 binnen 10 Jahren beträgt der Zuwachs durchschnittlich weniger als 60 Personen pro Jahr, keine 600 Personen binnen 10 Jahren, wozu dann überhaupt ein großer Neubaustadtteil? Die 60 Personen pro Jahr können „gemütlich“ bei Dachaufstockungen/ Dachausbauten, in Tausenden vorhandenen viel zu großen Wohnungen usw. usw. untergebracht werden.

Die Nebenvariante weist nach 2025 bis 2035 sogar einen **Rückgang** um über 1300 Personen auf, also um jährlich rund 130 Personen.

Die Demografie mit der hohen Zahl an alten Menschen wirkt sich aus, bei der Nebenvariante sogar stärker als die Zuwanderung.

FAZIT dieses Abschnitts:

Der besondere „erhöhte Bedarf“ an Wohnstätten hinsichtlich SEM Dietenbach besteht schon betr. Bevölkerungsprognosen nicht. Ab etwa 2025 wird die Bevölkerung nicht mehr wesentlich wachsen. Bis dahin wird aber vorauss. keine Wohnung in Dietenbach beziehbar sein.

FAZIT: die SEM-Satzung ist hinfällig

2.1.3 Der „verbotene“ Angebots-Charakter für Dietenbach

Dazu Zitat: eine von mehreren Stellen bei Prof. Ch. Otto (ca. 2003 [Link](#))

Eine Nachfragesituation darf durch eine Entwicklungsmaßnahme nicht erst geschaffen werden. Die Sogwirkung, die mit der Entwicklungsmaßnahme erzeugt werden soll, darf keinen Angebotscharakter besitzen. Eine Entwicklungsmaßnahme, die die Merkmale einer „Angebotsplanung“ aufweist, ist unzulässig, vgl. BVerwG, B. v. 5. 8. 2002 – 4 BN 23.02 -, ZfBR 2003, 45 - 47.

Man muss klar sehen, dass **die Stadt bei ihrer Prognose kommende Baugebiete zugrunde legt und einen Angebotscharakter für Dietenbach verwendet.** Was die Stadt in verschiedenen Schriften darlegt!

Nur in der Prognose G17—230.1 im Rat im Nov. 2018 **konnte sie das bis 2024 nicht**, da sich die Fertigstellung der ersten Wohnungen in Dietenbach stark verzögerte.
Und: Denn die an die 15.000 Menschen, die nach und nach ab etwa 2026 dorthin ziehen sollen, leben ja nicht auf der Straße!

Besonders klar, deutlicher geht es gar nicht, wird der Angebotscharakter in der Bevölkerungsprognose vom Okt. 2014, die den Ratsbeschlüssen zu Dietenbach vom 19.5.2015 als **Drs. G15-024 Anlage 1**-zugrunde lag (Fettsetzungen von uns):

„3.3 Neuer Stadtteil

Ein wichtiger Bestandteil dieser Bevölkerungsprognose ist die Einbeziehung der Planungen um einen neuen Stadtteil für rund 5 000 Wohneinheiten (ca. 12 500 Einwohner). (....)

Grundsätzlich soll den ersten Planungen zufolge ein solcher Stadtteil eine große Ähnlichkeit zum Rieselfeld aufweisen – sowohl hinsichtlich der Infrastruktur, der Bebauung und des Umfangs. Dies erleichtert die **Einbeziehung dieses noch fiktiven Stadtbezirks in die Prognose** erheblich; denn somit kann die schrittweise Fertigstellung, die demografische Struktur und das Wanderungs- und Geburtenverhalten einfach vom Rieselfeld übernommen werden. Auf diese Weise kann eine relativ realistische Vorausrechnung erfolgen. In der Folge sind auch die Auswirkungen auf die gesamtstädtische Entwicklung besser einschätzbar.

In dieser Prognose ist der neue Stadtbezirk so einberechnet, dass im Jahr 2023 die ersten Neubauten bezugsfertig sind. Bis 2030 wird davon ausgegangen, dass rund die Hälfte der geplanten 5 000 Wohneinheiten fertiggestellt ist und etwas über 6 000 Personen im neuen Stadtteil wohnen – analog zum Rieselfeld in den Jahren 1996-2003. Die Fertigstellung der weiteren Neubauten wird nach dem Prognosehorizont zwischen 2030 und 2040 erfolgen, so dass der neue Stadtteil letztlich ca. 12 500 Personen Wohnraum bieten wird.“

Auch im Endbericht der Vorbereitenden Untersuchungen wird es so deutlich dargelegt:

G18-114 Anlage 1, S.20

„Die **Bevölkerungsvorausrechnung 2014** der Stadt Freiburg i. Br. beschreibt bis 2030 in drei Prognosevarianten einen weiteren Anstieg der Bevölkerung mit Zuwachsraten zwischen 8,5 % und 18,3 %. **Diese Prognose legt eine aktualisierte, wahrscheinliche Bautätigkeit zu Grunde. Der Bau eines neuen Stadtteils wurde in dieser Vorausrechnung entsprechend bereits berücksichtigt.** Basis für die weiteren Untersuchungen bildet die mittlere Variante der Bevölkerungsvorausrechnung. Hier wird von einem sich zu Beginn der 2020er Jahre verlangsamen und Ende 2020 wieder leicht zunehmenden Bevölkerungsanstieg ausgegangen. Der Bevölkerungsbestand wird in der mittleren Variante für das Jahr 2030 mit 245.062 Einwohnern prognostiziert. Er wäre dann um 12,3 % bzw. rund 26.800 Personen größer als heute. 30“

Auch in der Populär-Broschüre **„Wissenswertes Nr. 01“** der Stadt vom Okt 2015 ist das Vorgehen bei der Prognose der Stadt beschrieben allerdings nur kurz:

https://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E-1401923127/1314981/Wissenswertes%2001.pdf

„ (...)Andere Bevölkerungsvorausberechnungen wie die Raumordnungsprognose 2035 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)⁵ oder die Prognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg² gehen gleichfalls von einem Bevölkerungswachstum aus. Sie kommen im Detail jedoch zu anderen Zahlen. Die Prognosen gehen ab 2020 von einem negativen Wanderungssaldo aus. Dies rührt u.a. daher, dass in den statistischen Berechnungen keine weiteren Wohnbauflächen über den Flächennutzungsplan (FNP) 2020 hinaus berücksichtigt wurden. Dies ist eine der Ursachen dafür, dass die Freiburger Bevölkerungsvorausberechnung von 2012 wie auch vorangegangene Prognosen jeweils nach etwa zehn Jahren eine Verlangsamung des Wachstums und später einen Bevölkerungsrückgang darstellen.⁸ (...)“

8 = Stadt Freiburg, Stadtplanungsamt (2012): Wohnbauflächenbedarf in Freiburg bis 2030: Begründung und Berechnung. Anlage 2 zur Drucksache G-12/194 (Kommunales Handlungsprogramm Wohnen). Abruf am 01.10.2015 unter: www.freiburg.de/pb/Lde/495838.html

Künftiges Bauen wurde zugrunde gelegt und für die Prognose mit Menschen gefüllt. D.h. je mehr Bauen, desto mehr Bevölkerung, auch mit Dietenbach - klare Anzeichen für Angebotsorientierung!

Ein weitere Darstellung ist die der Bürgeraktion Rettet Dietenbach mit Quellen dazu:

„Die Stadtverwaltung Freiburg berechnet einen deutlich höheren Zuwachs an Einwohnern ab 2025, offensichtlich weil bei der Prognose schon ein neuer Stadtteil angenommen wird:^{6,7} „Eine Besonderheit dieser Voraussrechnung ist, dass der Bau eines neuen Stadtteils berücksichtigt worden ist. Analog ... wird ab Mitte der 2020er Jahre dieser noch fiktive Stadtbezirk ... mit Menschen „gefüllt“, so dass das Bevölkerungswachstum bis 2030 weiter anhält“ (S.4)⁶.

In dem daraus folgenden Wohnungsbedarf wurde auch ein jährlich steigender Wohnflächenzuwachs pro Kopf (um 0,2 m²) einbezogen, obwohl dieser im Verlauf der letzten Jahre gesunken ist (von 38,2 qm 2011 auf 37,2 qm 2017)^{5,8}.

5 Angaben des Amts für Statistik der Stadt Freiburg

6 Kleinräumige Bevölkerungsvorausrechnung und Haushaltevorausrechnung für Freiburg 2014 bis 2030, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung Freiburg, 2014

7 Wohnbedarfsanalyse und Wohnungsnachfrageprognose, Empirica AG, 2014

8 Drs. G15-024 (Empirica-Gutachten)

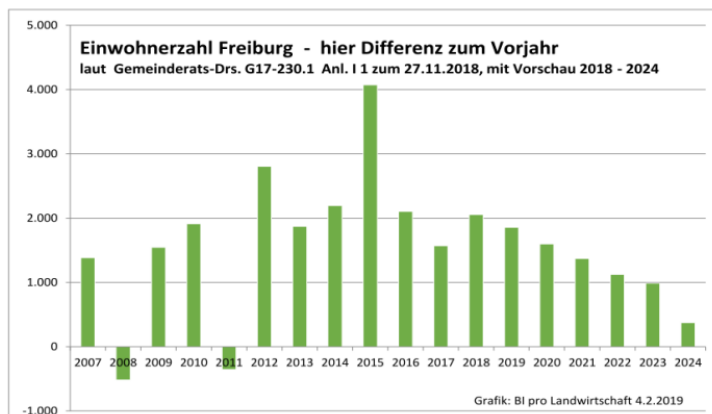
*****++

Die neue **Bevölkerungsprognose der Stadt Freiburg**, die eigentlich vor dem SEM-Beschluss hätte vorliegen müssen, wurde statt mit Drs. 17-230 ein Jahr verspätet zum 27.11.2018 mit Drs. 17-230.1 Anl. 1 erst nach dem Satzungsbeschluss dem Gemeinderat vorgelegt. Als Grund für die „Verspätung“ man darf annehmen, dass die Mehrheit für den SEM-Beschluss durch den geringen Zuwachs nicht beeinträchtigt werden sollte. Die Vorschau soweit veröffentlicht, zeigt für 2023/24 stark sinkendes Bevölkerungswachstum, in 2024 nur noch um 373 Personen aus Geburtenüberschuss und Wanderungsbewegungen - statt früher meist um die 1500 bis 2000 Personen.

Erschwerend kommt zu dem „Manöver“ der Stadt gegenüber dem Plenum des Gemeinderats hinzu, dass die Prognose bzw. Vorschau bis **zum Jahr 2030 erstellt wurde**, wie aus der Antwort der Stadt vonan die Fraktion FL-FF von hervorgeht. Dass die Daten für 2025-2030 vor und bis zum SEM-Beschluss gegenüber dem Rats-Plenum und der Öffentlichkeit **verheimlicht wurden**, ist nicht nur ein Skandal, sondern ein rechtlich relevantes Fehlverhalten der Stadt

Aus der Antwort an die Fraktion FF-FL dazu s.o

Die Grafik des RegioBündnis (s.u. zu G17-230.1) hier unten mit den Zahlen bis 2024 zeigt die jährliche Bevölkerungsänderung mit zwei Gipfeln: erstens 2012 mit doppeltem Abi-Jahrgang, der an der Universität inzwischen fertig ist - die Universität hat seit 2016 nach deren Angaben über 800 Studierende weniger - über minus 3%; zweitens für 2015 den Gipfel mit Geflüchteten.



Das Rätsel um den geringen Anstieg 2023/24 lüftet **die Stadt** in der Ratsdrucksache G-17/230-1 zum 27.11.2018: „Eine Bevölkerungsvorausrechnung ohne Setzungen hinsichtlich der Flächenbereitstellung ist nicht sinnvoll“. Entsprechend hat die Stadt bei ihren früheren Bedarfsprognosen für den Neubaustadtteil diesen für die Bevölkerungsvorschau schon vorausgesetzt (s.o.= wie eine selbsterfüllende Prophezeiung, damit das Bevölkerungswachstum mit ihm weiter geht. Man will wachsen, so der dahinterstehende Grundsatz – die Methode ist dem „**Münchhausen-Prinzip**“ aus dem Märchen ähnlich.

Auch in der offiziellen Broschüre zum Bürgerentscheid zu Dietenbach ist dies im Teil der Bürgeraktion Rettet Dietenbach kurz dargestellt: S. 15 in

http://ecotrinova.de/downloads/2019/BuergerAktion_Rettet_Dietenbach_Brosch-6-S- endg.pdf

„**So wird ein Stadtteil herbeigerechnet** Die Stadtverwaltung Freiburg berechnet (in der Kleinräumigen Bevölkerungsvorausrechnung von 2014) einen deutlich höheren Zuwachs an Einwohnern ab 2025, offensichtlich weil bei der Prognose schon ein neuer Stadtteil angenommen wird: „Eine Besonderheit dieser Vorausrechnung ist, dass der Bau eines neuen Stadtteils berücksichtigt worden ist. Analog ... wird ab Mitte der 2020er Jahre dieser noch fiktive Stadtbezirk ... mit Menschen ‚gefüllt‘, so dass das Bevölkerungswachstum bis 2030 weiter anhält.“

Ganz anders als die Stadt erstellt das **Statistische Landesamt** seine Prognosen – und zwar **ohne den „Freiburger Wachstumstrick“ mit Bauflächen- bzw. Bauvorgaben.**

Das Landesamt hat Anfang 2019, also nach dem 24.7.2018 die Zahlenwerte der Vorschau etwas erhöht für B-W, vor allem für die ersten Jahre, anzunehmen aufgrund der erhöhten Geburtenzahlen bei den Geflüchteten bzw. Zugewanderten. Die neue Analyse des Landesamts **für Freiburg lag Anfang 2019 noch nicht vor** und würde für den maßgeblichen Zeitpunkt 24.7.2018 keine Rolle spielen

Die neue gegenüber vorheriger leicht erhöhte Vorschau des **Landesamts vom 12.2.2019** für das Land insgesamt ändert wenig, da auch demzufolge das Bevölkerungswachstum Mitte der 2020er klar abnimmt und danach je nach Variante langfristig im Durchschnitt um deutlich weniger als 0,2 % jährlich zunimmt bzw. abnimmt. Die ungünstige Altersstruktur der Bevölkerung kommt zum Tragen. Infolgedessen werden im Laufe der Jahre sehr viele Wohnungen frei für Jüngere samt Familien.

Allerdings würde die **Anzahl der Wohnungen** auch langfristig zunehmen, wenn sich die Vereinzelung der Menschen fortsetzt, vgl. Prognose der Stadt von 2014 in Drs. G15-024 zum 19.5.2015.

In der Drs. G 18-114 zum SEM-Beschluss am 24.7.2018 schreibt die Stadt hochirrtümlich, ohne die Basis der Entwicklung zu benennen – sie sitzt nämlich ohne es zu benennen, dem Einmaleffekt Geflüchtete auf (maximal 2015), s.o.:

„Nachdem sich die Bevölkerungsentwicklung seit der Untersuchung von empirica in den Jahren 2014 - 2017 im Bereich des oberen Limits der Prognosen bewegte, sind keine Anhaltspunkte für einen geringeren Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2030 erkennbar.“

Das ist aber widerlegt schon zum 24.7.2018, s.o.

2.2. Alternativenprüfung:

2.2.1 Alternativenprüfung im Rahmen der SEM / VU

Mängel:

0. Mit der vorbereitenden Untersuchung (VU) wurde **nicht nachgewiesen**, dass der neue Stadtteil Dietenbach die gesetzlichen Voraussetzungen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 Abs. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt.

1. Die Prüfung von alternativen Gebieten und anderen Alternativen im Rahmen der SEM/ und vorbereitende Untersuchungen VU war nur eine Alibi-Prüfung. Denn:

2. Alle Gebiete sind von vornherein ungeeignet (z.Tl. hochrangige Schutzgebiete). Dietenbach aber etwas weniger ungeeignet, (siehe Abschlussbericht VU, SUP, SEM-Drs.), vor allem, weil es auf Druck der Stadt als regionaler Grünzug aus dem Regionalplan gekickt wurde mit

Darlegungen der Stadt wie in Drs. 12-194, erwiesen sich bei wichtigen Punkten Wohnfläche/Kopf als ganz falsch und beruhten bei den überhöhten Bevölkerungsprognosen auf Einmaleffekten von 2011, 2012, 2015, während die reale Bevölkerungsentwicklung spätestens 2017, erst recht 2018 deutlich niedrigere Zunahmen auf wies., siehe Teil 2.1.

3.: Die 6 Untersuchungs-Gebiete wurden relativ willkürlich in das Stadtgebiet gezirkelt. Denn: Es hätte auch andere Zirkel sein können.

Z.B. das Gebiet um den Flugplatz, wo der Stadion-Neubau hinkam (siehe dazu Teil 2.2.2.1), kam wie 7 von 13 (Abb. s.u.) andere Gebiete nicht in die Enduntersuchung, waren aber in der Broschüre „Wissenswertes 02“ vom Okt 2015 Seite 4 noch enthalten, siehe Abbildung unten mit den roten Kreisen und weißen Kreuzen:

https://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E-1261374517/1314983/Wissenswertes%2003.pdf

Dort wurde in einem Teil des Gebiets sehr flächenfressender Erweiterung der Universität und dem Stadion-Neubau mit Riesenparkplatz unnötig Raum gegeben, siehe Teil 2.2.2.1



Auch Im Bereich Tuniberg und westlich und östlich des Mooswalds fehlen weitere Untersuchungen

Es hätten auch kleinere Zirkel/Suchräume sein können, dann hätte z.B. dichter oder höher gebaut werden können/müssen. Virtuelle Neubaustadtteile, d.h. dezentrale verteilte Maßnahmen (vgl. Teil 4) fehlen ganz wegen veralteter Denke von Stadtverwaltung und Gemeinderat.

4. Weitere Mängel s.u.

2.2.2. Alternative Flächen und deren mangelhafte Prüfung oder Nichtprüfung bei den Voruntersuchungen (VU)

Mit der schon aus Sicht vor und am 24.7.2018 falschen Ansicht, unbedingt einen riesigen Neubaustadtteil per SEM zu benötigen, hat die Stadt fehlerhaft Alternativen vernachlässigt.

2.2.2.1 relativ große Flächen beim Flugplatz– u.a. in 2015 „verschenkt“ für den Stadionneubau:

Ein weiteres Gebiet für einen Neubaustadtteil beachtlicher Größenordnung (etwa die Hälfte der bebaubaren Fläche in Dietenbach, bei Schließung oder Verlegung des Flugplatzes zum vorhandenen nach Bremgarten fast ebenso groß wie in Dietenbach) wäre die großen Flächen beim bzw. neben dem kleinen Freiburger Flugplatz gewesen. Dieses Gebiet wurde dem Neubau des SC-Stadions und sehr flächenfressend gestalteten Erweiterungen der Universität angedient. Letztere Neubauten hätten bei wesentlich dichterem Bebauung etwas zentrumsnäher auf dem ehemaligen Güterbahnhof Nord Platz gefunden, oder bei Verlegung des Gefängnisses weg vom zentrumsnahen Stadtteil Herdern plus nebenan auf den Großparkplätzen des Behördenzentrums Nord, wo sich nahebei bereits die naturwissenschaftlichen Fakultäten der Universität befinden.

Beim Stadionneubau vergab sich die Stadt selber die Chance auf Wohnneubau, indem sie zum 1.2.2015 einen pro Neubau ausgegangenen Bürgerentscheid als Ratsentscheid in die Wege setzte. Auch sah man Nähe zum Industriegebiet Nord als Hemmnis (G-12/141), wobei aber eine Gewerbezone („Möbelmeile“) als Puffer gedient hätte.

Zum unverantwortlichen Flächenfraß beim Stadion-Neubau kritisierten die Umweltverbände des Landesnaturschutzverband LNV mit Medienmitteilung am 22.1.2015:

„– Das geplante Stadion und die Nebenanlagen wie Parkplätze, Trainingsfelder und die zuführenden Straßen benötigen große, bisher unbebaute Flächen auf dem Flugplatz. Obwohl beim Messegelände bereits große Parkplatzflächen zur Verfügung stehen, sollen zusätzliche für das neue Stadion gebaut werden. Das ist kein nachhaltiger Umgang mit der begrenzten Ressource Boden und Fläche.“

Bedenkt man, dass Freiburg angesichts von aktuellen, unsicheren Wachstumsprognosen weitere Großprojekte wie einen neuen Stadtteil ins Auge fasst, wird klar, dass in wenigen Jahren die letzten stadtnahen Freiflächen zugebaut sein werden. Das ist eine verhängnisvolle Politik gegen die Natur und gegen die erholungssuchende Stadtbevölkerung.“

Das SC-Stadion wurde von der Stadt gegenüber der für dort nicht ergriffenen Alternative Wohnbau bevorzugt und das Stadion von der Stadt zudem auch finanziell „beschenkt“. Das bestehende SC-Stadion hätte begrenzt ausgebaut werden können. Bei dem geringen Angebot an Parkplätzen wäre es beim bisherigen SC-Stadion weiterhin flächensparend weit überwiegend bei nicht motorisiertem Individualverkehr geblieben.

In der Summe arge Fehler der Stadtplanung, die auch unter diesem Blickwinkel hätten die SEM Dietenbach vermeiden können, wenn denn überhaupt Bedarf an so viel Wohnraum für ab 2025/26 bestanden hätte!

Allerdings wäre auch ein solcher Neubaustadtteil von je nach Höhe z.B. 2.500 bis 5.000 Wohnungen bzw. das auf der „grünen Wiese“ dort völlig überflüssig angesichts der vielen anderen Neu- und Umbaubaugebiete und anderen Maßnahmen zum Wohnungen schaffen, die in Freiburg seit 2014 bis 2030 plus am Laufen oder Kommen sind.

2.2.2.2.: Kleiner Neubaustadtteil in Dietenbach selber:

Wenn die Stadt es hätte rechtzeitig vor der ab etwa 2025 kommenden Bevölkerungsstagnation ermöglichen wollen, schon um oder vor 2020 in Dietenbach Wohnungen ohne den Aufwand einer SEM zu schaffen, hätte sie die rund 20 ha des Landes-BW verwenden können, die überwiegend als Ackerland genutzt werden.. Dieses Land liegt nahezu geschlossen nahe dem Mundenhof im Westen des Gebietes und ist mit der Buslinie über Freiburg-Lehen auch per ÖPNV schon erschlossen oder zusätzlich erschließbar durch einen West-Schwenk der Straßenbahnverlängerung vom Rieselfeld über die Mundenhoferstr... Das „Landesgebiet“ wäre durch Flächentausch vergrößerbar um städtische Flächen in Dietenbach. Das sind alles Maßnahmen ohne SEM und ohne Enteignungen, ohne Bachumbau, ohne Verlegungen großer Strom- und Gas-Leitungen, großenteil ohne Extra Schallschutz außer Vereinbarung mit dem Zeltmusikfestival. Die Größe von 20 ha sah die Stadt zunächst als untere Grenze für ein Entwicklungsgebiet an (G-12/141)

Ein weiteres beachtliches mögliches Baugebiet in Dietenbach, das vom östlichen Teil des Stadtteils Rieselfeld per ÖPNV mit der ersten Haltstelle dort schon erschlossen wäre, hätte die Stadt ohne SEM machen können durch Verlegung der Pferderanch und dortiger kleinerer Nutzungen nahe der Mundenhofer Str. z.B. auf das soeben erwähnte landeseigene Gebiet in Dietenbach.

Allerdings wäre ein solcher kleiner Neubaustadtteil von z.B. 1.500 bis 2.500 Wohnungen bzw. das zweitgenannte Baugebiet von z.B. 500 Wohnungen auf der „grünen Wiese“ dort völlig überflüssig wie die SEM angesichts der vielen anderen Neu- und Umbaubaugebiete und anderer Maßnahmen zum Wohnungen schaffen, die in Freiburg seit 2014 bis 2030 plus am Laufen oder Kommen sind. Das Baugebiet würde deshalb als Bauen im Außenbereich schwerlich durchkommen.

2.2.2.3 Weitere Flächen: Rieselfeld –West:

Mehrere Stadtplaner Freiburge i.R. sprachen sich um 2015 (?) öffentlich entschieden für „Rieselfeld-West“ aus, also eine Verlängerung des Stadtteil Rieselfeld etwa in das östliche Drittel des mit dem damaligen Neubaustadtteil geschaffenen NSG Rieselfeld. Als Ersatz für den in Anspruch genommen wären Unterschutzstellung des Waldes an der Opfingerstr. und /oder von Teilen des Dietenbach-gebiets unter Beibehaltung der Landwirtschaft in Frage gekommen. Die Stadtverwaltung lehnte vehement ab. Rieselfeld-West hätte außer als Teilegebiet des NSG viel teuer Komplikationen des Neustadtteils Dietenbach nicht. Er würde sich quasi organisch um einen Stadtbahn hat verlängert an den alten Neubaustadtteil anschließen und etwa halb so groß sein. - Pikant: die Stadt hatte u.a. unter dem NSG Teile der giftigen Erdschichten aus dem Rieselfeld unter Erdschichten im NSG quasi verstecken lassen, vgl. auch veröffentlichte Boden-Messungen der LUBW im Rieselfeld.

Allerdings wäre auch ein solcher kleiner Neubaustadtteil von z.B. 1.500 bis 2.500 Wohnungen uf der „grünen Wiese“ dort völlig überflüssig angesichts der vielen anderen Neu- und Umbaubaugebiete und anderen Maßnahmen zum Wohnungen schaffen, die in Freiburg seit 2014 bis 2030 plus am Laufen oder Kommen sind. Das Baugebiet würde deshalb als Bauen im Außenbereich schwerlich durchkommen.

2.2.2.4. Auch Im Bereich Tuniberg und westlich und östlich des Mooswalds fehlen weitere Untersuchungen. Es hätten auch kleinere Zirkel/Suchräume sein können, was weitere Prüfbereiche ergäbe. Dann hätte z.B. dichter oder höher gebaut werden können bzw. müssen. Virtuelle Neubaustadtteile, d.h. dezentrale Maßnahmen (vgl. Teil 4) fehlen ganz wg. veralteter Denke der Verwaltung.

2.2.2.5 Zwischenbewertung:

Die vorgenannten Baugebietsflächen unter 2.2.2.1. bis 2.2.2.4. möchten der Autor dieser Schrift zwar nicht befürworten. Es sei dabei aber nachdrücklich hingewiesen auf die letzten Absätze von 2.2.2.1. bis 2.2.2.3. In der rechtlichen Logik kann die Betrachtung dazu beitragen, dass der Neubaustadtteil hinfällig ist.

2.2.2.6 Frühe Vorfestlegung auf Dietenbach mit St. Georgen-West und weiteren Gebieten als Alibi-Alternativen:

„Um das Wohnungsangebot in Freiburg möglichst schnell zu erweitern, ist für das Handlungsfeld I des Handlungsprogramms Wohnen folgende Vorgehensweise vorgesehen: **In erster Priorität wird die Siedlungserweiterung vorangetrieben.** Die vorbereitenden Untersuchungen für die Entwicklung einer großformatigen Siedlungserweiterung beginnen noch im Dezember 2012. Mit dem Baubeginn ist angesichts der Schwierigkeiten der Baulandentwicklung jedoch nicht vor 2020 zu rechnen“ (Drucksache G-12/141, Fettsetzung durch uns). (Anm.: aus 2020 würde vorauss. 2024 gemäß erster Fertigstellungen 2026 G-18/114) ´

„**Handlungsfeld I "Fläche-Dichte-Struktur"** beinhaltet wesentliche Maßnahmen zur Erweiterung des Wohnungsangebotes, das Handlungsfeld II "Bestand-Qualität-Verfügbarkeit" zur Steuerung im Bestand“ Drucksache G-12/141. Erkennbar wird hier der Vorrang für Außenentwicklung, was dem BauGB widerspricht und was 2010 in der offiziellen Broschüre „Umweltpolitik in Freiburg“ noch verneint wurde mit „absoluter Priorität“ für Innenentwicklung für den Boden- und Flächenschutz. Fettsetzung durch den Autor.

Als Quelle für die Vorfestlegung auf Dietenbach dient weiterhin G-12/141 aus 2012, wobei die Größe 5000 WE ziemlich vom Himmel fiel :

„1. Antrag neue Wohnbauflächen für Freiburg

„Die Fraktionen der CDU, SPD, FDP und der Freien Wähler haben am 27.04.2012 einen interfraktionellen Antrag für neue Wohnflächen gestellt. Sie fordern darin die Verwaltung auf, neue Wohnbauflächen in einer Größenordnung **von 5.000 Wohneinheiten** zu benennen, die im geltenden FNP nicht dargestellt sind, und die bis spätestens 2020 realisiert werden können.

In der anschließenden Berichterstattung wurde von Fraktionsvertretern als Standort der Bereich **Dietenbach** zwischen dem Stadtteil Rieselfeld und dem Zubringer Mitte vorgeschlagen (BZ vom 28.04.2012).“ Zitat aus S. 3 in G-12/141, Fettsetzung durch den Autor.

Alibi-Prüfung Ebene I:

Die Vorfestlegung auf Dietenbach mit St. Georgen-West als Alibi-Alternative ergibt aus der erkennbaren „Rangfolge“ der Gebiete durch die Reihenfolge und Wortwahl in G-12/141 Anlage 1: „Nach einer Vorprüfung (vgl. Kapitel 3 der Drucksache) **bietet sich das Gebiet Dietenbach für die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers** zur qualitativen und quantitativen Deckung des festgestellten Wohnraumbedarfs an. Aus Gründen der Rechtssicherheit muss im Rahmen einer Alternativenprüfung die gesamte unbebaute Gemarkungsfläche hinsichtlich ihrer Eignung für die Siedlungserweiterung in Betracht gezogen werden. Neben der Fläche Dietenbach wäre dabei **auch die Fläche St. GeorgenWest** als Entwicklungsfläche zu erwägen.“ Fettsetzung durch uns
Auch zeigt die weitere Beschreibung dort schon die Ungeeignetheit beider Gebiete: G-12/141 https://ris.freiburg.de/show_anlagen.php?_typ=432=vorl&_sid=ni_2011-GR-90&_topst=1&_vorl_nr=2701805100146&_doc_n1=20121116114011.pdf&x=8&y=9

Auch das Folgende passt zur Vorfestlegung auf Dietenbach:

Bereits 2012 plante man ein (Bohrertal-) am Schwarzwaldrand Staubecken als Voraussetzung, um Dietenbach realisieren zu können: – G-12/141:

3.2. in G-12/141 „Die im Zusammenhang mit dem interfraktionellen Antrag vom 27.04.2012 **vorgeschlagene Fläche Dietenbach** erfüllt sämtliche in Kapitel 3.1 dargestellten Eignungskriterien und bietet sich daher grundsätzlich für eine Siedlungserweiterung an. Diese Fläche weist jedoch ein großes Planungshemmnis auf, weil ein erheblicher Flächenanteil in der hochwassergefährdeten Bauverbotszone liegt. Die Entwicklung einer Siedlungserweiterung im Bereich Dietenbach steht unter dem Vorbehalt, dass die hochwasserrechtlichen Probleme durch Schaffung eines neuen **Rückhaltebeckens** gelöst werden können und **das Bauverbot** entsprechend entfällt.“
Festsetzung durch den Autor.

Weiter:

„- Zudem muss nach § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dargelegt werden, dass die Stadt **keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung** hat. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ist daher eine **Alternativenprüfung** durchzuführen. Dies gilt ebenso aufgrund der Eigentumsverhältnisse (von 596 sind 401 Grundstücke in privater Hand, davon 119 Grundstücke im Eigentum von Eigentümergemeinschaften), da nicht anzunehmen ist, dass alle privaten Flächeneigentümer/innen im Bereich **Dietenbach** zur Kooperation bei der Entwicklung bereit sind. Das dann als "ultima ratio" anzuwendende Instrument der **Enteignung** im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme setzt ebenfalls voraus, dass der Stadt keine besser geeigneten Flächenalternativen für die Entwicklung zur Verfügung stehen“

All diese obigen Zitate sind zeitlich einzuordnen **vor Beginn der vorbereitenden Untersuchungen** (VU) zunächst nur für Dietenbach und St. Georgen-West, und das schon mit Blick auf eine SEM (G-12/141), dies per Beschluss zu G-11/141 am 11.12.2012:

:

„2. Der Gemeinderat beschließt, zur Schaffung von Bauflächen für eine Siedlungserweiterung **vorbereitende Untersuchungen** für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in den Bereichen **"Dietenbach"** (zwischen Besanconallee, Autobahnzubringer, Mooswald, Mundenhof und Mundenhofer Straße) und **"St. Georgen-West"** (zwischen Mooswald, Gemarkungsgrenze, Bahnlinie und Besanconallee) gemäß Anlage 4 zur Drucksache G-12/141 einzuleiten.“

Die VU wurden am 11.12.2012 beschlossen und wie Anlage 4 bekanntgemacht:

https://ris.freiburg.de/show_anlagen.php?typ=432=vorl&sid=ni_2011-GR-91&topst=1&vorl_nr=2701805100146&doc_n1=20121116114136.pdf&x=6&y=9

dabei können Fehler unterlaufen sein.

Auffällig ist, dass nur 2 Gebiete für die VU beschlossen wurden:

„Der Gemeinderat der Stadt Freiburg hat am 11.12.2012 gemäß § 165 Abs. 4 BauGB den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für eine künftige städtebauliche Entwicklungsmaßnahme **Dietenbach und St. Georgen-West beschlossen**. Zur Vorbereitung der Entwicklungsmaßnahme sind Untersuchungen durchzuführen. Ziel der Maßnahme ist eine erstmalige städtebauliche Entwicklung der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen. Mit der Bereitstellung der Bauflächen soll ihrer besonderen Bedeutung für den Wohn- und Gewerbeflächenbedarf in der Stadt Freiburg entsprochen werden.“

Alibiprüfung Ebene II:

Laut Stadt offensichtlich ungeeignete Gebiete wurden später in die VU aufgenommen:

4 weitere Gebiete wurden bereits in der G-12/141 disqualifiziert- Als jedoch St. Georgen-West 2015 als potenzielles Gebiet entfiel (der regionale Grünzug dort konnte nicht wie bei Dietenbach aus dem Regionalplan herauskatapultiert werden), hat die Stadt dann die zuvor schon in G-12/141 ausgeschlossenen Gebiete in die VU und die SUP aufnehmen lassen.

Anfangs sah die Stadt **20 ha als Mindestgröße** für die Suche nach Gebieten vor (G-12/141), später wurde diese auf **90 ha erhöht**, wie dem Endbericht der VU (2018) zu entnehmen ist. Das Gebiet beim (an sich vor Ort oder nach Bremgarten auf den/zum dort vorhandenen) verlegbaren Flugplatz wurde heraus genommen und das an sich ausgeschiedene Gebiet St. Georgen-West in die VU für den Endbericht wieder aufgenommen, ebenso wie andere in G-12/141 disqualifizierte Gebiete.

Am 11.12.2012 wurde zu G-12/141 laut Beschlussprotokoll

bei: „TOP 2 (verbundene Debatte mit TOP 3) Neue Siedlungsflächen für Freiburg h i e r : a) Alternativen der Siedlungserweiterung b) Vorbereitende Untersuchungen zur förmlichen Festlegung städtebaulicher Entwicklungsbereiche in den Gebieten "Dietenbach" und "St. GeorgenWest" c) Personal- und Finanzbedarf“ folgendes **beschlossen**:

„**Beschluss**

I. Inhaltsgleiche Anträge der CDU-Fraktion vom 10.12.2012 und der Fraktionsgemeinschaft Unabhängige Listen vom 07.12.2012.

*Die Anträge werden von der Verwaltung übernommen: "Es erfolgt eine **gleichberechtigte und ergebnisoffene Prüfung der Gebiete "Dietenbach" und "St. Georgen-West"** unter preislichen Aspekten und der zeitlichen Realisierbarkeit."*

II. Antrag der Fraktionsgemeinschaft Unabhängige Listen vom 07.12.2012.

*Der Antrag ist nicht von der Tagesordnung abgedeckt und damit **nicht abstimmungsfähig**, wird aber als Prüfauftrag zur Vorbereitung der Workshops zum Kommunalen Handlungsprogramm Wohnen übernommen: "Bei der Flächenvergabe“(...)*

*III. Antrag der Grüne Alternative Freiburg vom 07.12.2012. Der Antrag wird **abgelehnt**: "Punkt 2 der Beschlussvorlage wird ergänzt durch: "Die Fläche des Flugplatzes wird in die Planung der Entwicklung der geeigneten Flächen für die Siedlungsentwicklung miteinbezogen.""*

*IV. 1. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, zur Deckung des aktuellen und zukünftigen Bedarfs an Wohnbauflächen eine über den geltenden FNP 2020 hinaus gehende Siedlungserweiterung vorzubereiten und dazu die **Fläche Dietenbach** sowie die in Nr. 3.2 der Drucksache G-12/141 dargestellten **Alternativen** für eine Siedlungserweiterung zu prüfen.*

*2. Es erfolgt eine gleichberechtigte und ergebnisoffene Prüfung **der Gebiete "Dietenbach" und "St. Georgen-West"** unter preislichen Aspekten und der zeitlichen Realisierbarkeit.*

*3. Der Gemeinderat beschließt, zur Schaffung von Bauflächen für eine Siedlungserweiterung **vorbereitende Untersuchungen** für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in den Bereichen "**Dietenbach**" (zwischen Besanconallee, Autobahnzubringer, Mooswald, Mundenhof und Mundenhofer Straße) und "**St. Georgen West**" (zwischen Mooswald, Gemarkungsgrenze, Bahnlinie und Besanconallee) gemäß Anlage 4 zur Drucksache G-12/141 einzuleiten. 4. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt entsprechend Drucksache G-12/141.1 vorbehaltlich der Bereitstellung der erforderlichen Mittel zum Doppelhaushalt 2013/2014. (modifizierter Verwaltungsantrag)*

(Mehrheitsbeschluss bei einer Gegenstimme und 7 Enthaltungen)

(Fettsetzungen durch den Autor)

https://ris.freiburg.de/show_pdf.php?typ_432=beschl&doc_n1=be_2701805100146_1.pdf&nk_nr=&nid_nr=ni_2011-GR-91&neu_dok=&status=&x=21&y=9 entnommen 30.7.2019

Ergänzung zu IV Nr. 1:

In Absatz 3.2 von G-12/141 stehen neben Dietenbach und St. Georgen West 4 weitere Gebiete/Kategorien, die allesamt mit Argumenten im Sinne von ungeeignet beschrieben werden, aber trotzdem in weitere Prüfung aufgenommen werden und im Endbericht VI (2018) als untersuchte Alternativen erscheinen, die jedoch offensichtlich nach vorigem als nicht erst zu nehmende

Alibiprüfungen einzustufen sind, evtl. mit Ausnahme des Flugplatzes, der aber durch Beschluss III als Gebiet abgelehnt wurde:

1. Natura-2000- Gebiete westlich der Kernstadt (nördlicher und südlicher Mooswald, westliches Rieselfeld): diverse Gegengründe
2. Flugplatzgelände: lau Stadt angeblich nicht für Wohnen geeignet
3. Stadtnahe Bergwaldgebiete: zu steil, „nicht vertretbar“
4. Östlich von Ebnet: Natura 2000 und Wasserschutzgebiet I+II für Freiburger Trinkwasser

Im Endbericht der VU (2018) ist das Vorgehen in mehreren Punkten seltsamerweise ziemlich anders dargestellt, ob korrekt und auch rechtlich korrekt mit Blick auf das reale Geschehen in 2012ff wird bezweifelt.

Fazit:

viele Ungereimtheiten, Änderungen bei der/den VU, auch rechtlich sehr bedenkliches Hin- und Her bei der Auswahl und Festlegung von Alternativgebieten und für jeden Sachkundigen offensichtliche Alibi-Prüfungen von Gebieten, die von vorherein ungeeignet waren und sind, soweit erkennbar **Vorfestlegung auf Dietenbach**, die zunächst am 11.12.2012 überraschend in eine laut Beschluss eingengte nur formal gleichberechtigte Voruntersuchung nur zweier Gebiete Dietenbach und St. Georgen West mündete.

- Treibende Kraft war die Vorstellung in Stadtverwaltung und Ratsmehrheit, dass es nur mit einem Riesen Neubustadtteil ginge – geleitet vom irrigen veralteten anscheinend erfahrungslosen Denken, dass es dabei nur um Bauland im Sinne von Bauen auf der „grünen Wiese“ gehen könne.

Und mit Ausschluss von vorherein aller mittelgroßen (unter 20 ha und später unter 90 ha) oder gar dezentralen Lösungen, die bei genauerer Untersuchung mit mehr Vorstellungskraft hätten auffallen und ins Auge fallen und bewertet bzw. hätten einbezogen werden müssen.

Hinweis 1 : Zu letzterem die nächsten Kapitel 3 und 4:

Hinweis 2: Eine Rolle kann betr. Alternativen kann auch die große **Untersuchung von 2004** i.A. der Stadt zu möglichen Baugebieten spielen, welche die Stadt auf Nachfrage von ECOTrinova e.V. an diesen nicht herausgeben wollte (Schriftwechsel/Mailwechsel mit Stadtplanungsamt ca. 2015)

Hinweis 3: Der möglicherweise erneute Einstieg in VU nach der Aufgabe von St. Georgen West muss näher geprüft werden, weil sachliche und rechtliche Probleme entstanden sein können z.B. durch erneute „Alternativen-Prüfung“ von schon 2012 von der Stadt u.a. per Ratsdrucksache G-12/141 als ungeeignet dargestellt alternativen Gebieten.

Teil 3. Wichtige offene Grundsatz-Frage:

Dezentrale Alternativen und „virtuelle Neubustadtteile“

Sind dezentrale Alternativen und „virtuelle Neubustadtteile“ anstelle von nur 1 Entwicklungsgebiet oder ein oder mehrere kleinere Gebiet statt Gesamt-Dietenbach die Lösung anstelle der SEM vom 24.7.2018...

...und zwar nach Korrektur des Bedarfs betreffend Wohnfläche pro Kopf, s.o. Teil 2.1., nach der der Bedarf für Dietenbach eigentlich entfällt. Nach Korrektur der Bevölkerungsprognose gemäß der des Landesamtes von vor 24.7.2018, siehe Teil 2.2.

In Frage kommen z.B. die nach 2012 entdeckten Gebiete, die nicht im FNP 2020 sind (alle inzwischen im Bebauungsverfahren), z.B. s.u., und die vor dem 24.7.2018 bekannt waren:

Kleine Auswahl derzeitiger / kommender Baugebiete Freiburgs, die nicht im FNP 2020 sind.

Wohnungen von bis -	Baugebiet -	Quelle
*875	Studi-Siedlungserweiterung Freiburg Betzenhausen	BZ 5.4.2018
*550 - 1400 kl.	Neubaustadtteil Zähringen-Nord u.a. auf Parkplätzen	Drs. G17-230 Nov. 2017
*600 - 700	Güterbahnhof-Nord Westteil	www.freiburg.de
Das wäre zusammen mit dem großen Neubaugebiet Güterbahnhof Nord, in dem flächenfressend 1172 WE untergebracht werden sollen bei etlichem Gewerbe: ein weiter kleiner Neubaustadtteil mit zu knap 1.900 Wohnungen		
*600 - 600	Rahmenkonzept Stadtteil Mooswald	Drs. G17-230 Nov. 2017

Das Gebiet Zähringen Nord hat 36 ha- Gefunden 30.7.23018
<https://www.sur-schneider.ch/projekt/arealentwicklung-zähringen-nord.html>

Das Gebiet Güterbahnhof Nord hat mit 2 Teilflächen **35 ha** mit 23,4 ha Nettobauland
 Gefunden 30.7.23018: https://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E1856402232/714358/Gueterbahnhof_Nord.pdf
 Diese Gebiete hätten 2012 beachtet werden müssen sowohl betr. Innenentwicklung als auch als Alternativen ggf. ohne SEM. Denn anfangs sah die Stadt nur **20 ha als Mindestgröße** für die Suche nach Gebieten vor (G-12/141) vor!

Weitere Gebiete siehe Werkstattbericht ECOTrinova /RegioBündnis (ANLAGE)
 15.-19.7.7.2019ff (der Stadt und dem Rat vor dem 24.7.2018 bekanntgeworden)
 Zur erwarteten Anzahl der Wohnungen dort siehe Werkstattbericht bzw. hier s.u. Teil 4.1.

Teil 4 konkrete dezentralere Alternativen

4.0.1 In Freiburg gibt es 13.700 bis ca. 15.000 viel zu große Wohnungen laut Zensus 2011

Die Stadt hätte das in **2015/6** merken müssen, als die endgültigen Zensusergebnisse vorlagen!
http://www.statistikportal.de/statistik-portal/Zensus_2011_GWZ.pdf erschienen Dez. 2015:
 13.700 viel zu große Wohnungen in Freiburg. Bezieht man zu große Wohnungen mit mehr als 2 Personen sein, steigt die Zahl auf rund **15.000**. Die Stadt hat es entweder mangels Personal oder Idee dazu nicht gemerkt oder nicht beachten wollen. Sie hätte alle in Frage kommenden Eigentümer bzw. Vermieter anschreiben und PR-Aktionen machen können und müssen, um die Wohnraumknappheit bzw. die von ihr behauptete Mangelsituation zu lindern und zu beenden anstelle einer SEM.

Erste Wohnungen wären sicher inzwischen vermittelt worden ähnlich es mit einer konzertierten Aktion von kirchlichen Organisationen und Stadt mit Weiteren in der gr. Kreisstadt Emmendingen bereits seit einigen Jahren mit Erfolg (schon nach wenigen Monaten) gemacht wird und was in der Universität Freiburg öffentlich angekündigt und öffentlich am 21.10.2017 vom dort Verantwortlichen vorgetragen wurde – Stadt und Gemeinderat Freiburgs erschienen offenbar nicht:

Vortrag Schamotzki ***Wohnraum für alle – eine Kampagne in Emmendingen*** Meinhard Schamotzki, Diakon. Werk Emmendingen. Vortragsdatei:
http://ecotrinova.de/downloads/downloads2017/172021_Schamotzki_Diakonie_ppt_fuer_Vortrag.pdf

Samstags-Forum Regio Freiburg

Energiewende & Klimaschutz & Nachhaltigkeit Reihe 25 - Wie wollen wir leben?



Samstag 21. Oktober 2017 10:15 Uhr

Freiburg i.Br. Universität Stadtmitte Kollegiengebäude 1 **Hörsaal 1098** Eintritt frei

Ökosoziale Stadtentwicklung aktuell

Wohnraum-Bauen-Natur in Freiburg & Region

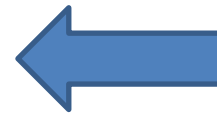
* **RegioBündnis** pro Landwirtschaft, Natur & Ökosoz. Wohnen
Erwin Wagner, Sprecher RegioBündnis, und Weitere
* **Biodiversität** in potenziellen Baugebieten des Perspektivplans
Alexander Milles, NABU Freiburg e.V.
* **Innenentwicklung** statt Bauen auf der „Grünen Wiese“

* **Zähringen-Nord** Neubausatzteil: **Ideen, Forderungen**
* **Dietenbach: Alternativen** und Nein zum Neubausatzteil
Dr. Georg Löser, ECOtrivora e.V. / Ralf Schmidt, Plan B e.V.
* **Wohnraum für alle** - eine Kampagne in Emmendingen
Meinhard Schamatzki, Diakonisches Werk Emmendingen

Führung: 14 - 17 Uhr Dietenbach-Herbstfest: Infostände, Kurzkundgebung, Führung, Glücksrad, Verpflegung u.a. - BI Dietenbach und RegioBündnis pro Landwirtschaft, Natur & Ökosoziales Wohnen

Wiese mitten in Freiburg/Dietenbach: gut 600 m dem Landwirtschaftsweg beim Sportgelände Freiburg-Rieselfeld folgen, am besten per Rad, anmeldefrei

Schirmherrin Umweltministerin G. Stuchlik, Freiburg i.Br. Reihe 25 gefördert von Agenda 21 Büro FR, ECO-Stiftung, Bienenrat. Veranstalter: ECOtrivora e.V., NABU Freiburg e.V., Ideelle Mithrasanstalt, Stadtsenioren/Umwohlerverein an der FR, AGUS Montgolfier e.V., AK Wissen in BR e.V., Arbeitsgruppe Freiburg, Soziale Ökonomie BR, BI Energiewende-Waldkirch, BUND BR Süd, Oberrhein e.V., Freizeit-Freizeit, FR, Freiburg Institut für Umwelthaus e.V., Inmanuel Kart-Stiftung, Ipro Institut für Fortbildung & Projektmanagement, Innovation Academy e.V., Klimabündnis Freiburg, NABU Freiburg e.V., Plan B e.V., RegioBündnis pro Landwirtschaft Natur & Ökosoziales Wohnen, ZEE Zentrum für Erneuerbare Energien an Universität Freiburg, Leitung: ECOtrivora e.V., Dr. Georg Löser: www.ecotrivora.de ecotrivora@web.de 15.10.17



Wie das z.B. geht, zeigen zum Reaktivieren von Einliegerwohnungen Institute wie das IFEU-Institut/Heidelberg, Öko-Institut e.V. usw. mit dem Landkreis seit 3-2017 im Landkreis Steinfurt/NRW mit Förderung des BMBF.. Dort wurden flächendeckend ältere Eigentümer angeschrieben, um untergenutzten Wohnraum verfügbar zu machen, mit ersten Erfolgen.

Die Anzahl viel zu kleiner Wohnungen (wenn man 15 oder 20 qm/P ansetzt; um 1950/55 war die WF/Person in Freiburg ca 15 qm) beträgt nur wenige 1000.

Netto sind es mit rund 13.000 rund 2mal mehr viel zu große Wohnungen wie in Dietenbach geplant. Hier zum Zensus 2011: rote Eintragungen zu Auswertung von D. Fuhrhop:

Zensus 9. Mai 2011

Freiburg i.Br., Stadt (Stadtkreis)
Regionalschlüssel: 08311000000

Private Haushalte nach Größe des privaten Haushalts und nach Fläche der Wohnung (20m²-Intervalle)

Fläche der Wohnung (20 m ² -Intervalle)	Größe des privaten Haushalts						
	Insgesamt	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 und mehr Personen
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Unter 40	14.945	13.334	1.371	(156)	52	(22)	10
40 - 59	23.377	16.266	5.396	1.192	379	(89)	55
60 - 79	26.829	11.455	9.435	3.622	1.636	413	268
80 - 99	18.085	4.932	6.672	3.195	2.189	677	420
100 - 119	9.754	1.955	3.320	1.825	1.699	572	(383)
120 - 139	6.488	1.063	2.138	1.261	1.342	465	(219)
140 - 159	3.778	502	1.156	758	855	343	164
160 - 179	1.635	225	470	316	381	157	(86)
180 - 199	1.110	122	345	198	255	111	79
200 und mehr	1.815	266	526	361	348	179	135
Summe 1 Person							
über 80 qm		9.065					
Summe 2 Personen							
über 120 qm			4.635				

Zahlen Zensus 2011, Summierung Daniel Fuhrhop ("Einfach anders wohnen")

Im Zensus 2011 werden Wohnhaushalte abgebildet. Alle Personen, die in einer Wohnung leben, gelten als Mitglieder desselben Haushalts. Hierbei werden auch Nebenwohnsitzpersonen berücksichtigt, wodurch es zu Differenzen zur Einwohnerzahl kommen kann. In Deutschland nicht meldepflichtige Personen werden bei der Bildung von Haushalten nicht berücksichtigt. Haushaltsergebnisse, welche sich auf Kreuzkombinationen mit Gebäude- und / oder Wohnungsmerkmalen beziehen, enthalten keine Informationen zu Haushalten in Diplomaten- bzw. Streitkräftenwohnungen.

© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014
Vervielfältigung und Verbreitung mit Quellenangabe gestattet.

4.1. weitere Bausteine der Alternativen:

Zur Ausgangslage: G18-114 samt Anlage 5:

Aus Begründung der Satzung: S.4

„Das Wohl der Allgemeinheit erfordert die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zur Deckung des in der Stadt derzeit und zukünftig vorhandenen erheblichen Bedarfs an Wohnstätten. Bis zum Jahr 2030 zeigt sich eine

*Lücke in der Schaffung von Wohnraum, die auch unter Zugrundelegung eines sehr optimistischen Szenario hinsichtlich der Ausschöpfung von Potenzialen des geltenden Flächennutzungsplans, neuer Wohnbauflächen der Projektgruppe Wohnen (ProWo) sowie von Nachverdichtungsmaßnahmen weiterhin mindestens **4.100 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030** beträgt. Davon wird die Entwicklungsmaßnahme lediglich maximal 2.500-3.000 Wohneinheiten decken können, da Erschließungsarbeiten nach dem Zeit- und Maßnahmenplan erst Ende 2022/Anfang 2023 begonnen werden können.“*

Aus der Begründung der Satzung: S .5

*„ und darf nach § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB nur nachrangig gegenüber einer Innenentwicklung verfolgt werden. **Allein mit Maßnahmen der Innenentwicklung ist der Wohnraumbedarf in der Stadt Freiburg – wie dargestellt – aber nicht zu decken.**“*

Dazu Folgendes: Das soeben Zitierte aus der Satzungsbegründung ist sämtlich falsch, entsprechend auch Darlegungen der Stadt in der Ratsvorlage G-18/114, wie unten in 4.1.1ff und oben in 4.0.1. sowie in weiteren Teilen dieser Doku dargelegt ist:

Der behauptete Bedarf ist demnach mit Innenentwicklung reichlich zu decken, falls er überhaupt gemäß neuerer Entwicklungen bei der Bevölkerung (2016/2017/2018) in der Höhe besteht.

Auch die Aussage der Lücke von 4.100 WE bis 2030 ist demnach falsch.

D.h. der Neubaustadtteil liegt nicht im überwiegenden Wohl der Allgemeinheit.

4.1.1. Alternative 1-- die „Sowieso-Alternative“ reicht schon:

In Freiburg wurde und wird von 2014 als Basisjahr bis 2030 **sowieso** sehr viel Wohnraum neu geschaffen in Dutzenden von großen und kleinen Baugebieten und bei zahlreichen Einzelgebäuden. Schon die unvollständige Liste der Stadt (Drs. G 17-230, Nov. 2017) legt nahe:

Es ist mehr als der Bedarf von 14.600 Wohnungen von 2014 bis 2030, den die Stadt nennt.

Davon sind rund 4.000 Wohnungen schon von 2014 bis 2018 fertiggestellt (Drs 17.230.1, 2018), verbleibt ein Bedarf von 10.600 Wohnungen nach 2018, folgt man der Stadt.

Tipp: Ist jene Liste der Stadt in Drs. G17-230 Nov. 2017 so unvollständig, um zu tarnen, dass sowieso mehr als genug gebaut würde?

Diese Gebiete bzw. Wohnungen und viele weitere Baugebiete benennt in Detail ein

Werkstattbericht

vom 15.-19.7.2018 für ECOTrinova e.V. und das RegioBündnis pro Landwirtschaft, Natur und ökosoziales Wohnen (dazu gehören aus Freiburg über 12 große und kleine Vereinigungen, darunter BUND, LNV-Freiburg-Kaiserstuhl, NABU) **ANLAGE /Links**

http://ecotrinova.de/downloads/2018/180719_MM_MiniKurzfass.REGIOBUeNDNIS_grosse_WohnalternativenstattDietenbach.pdf

http://ecotrinova.de/downloads/2018/180719b_ListeBauWohnPotenzialeFreiburgECOTrinova-GL.pdf

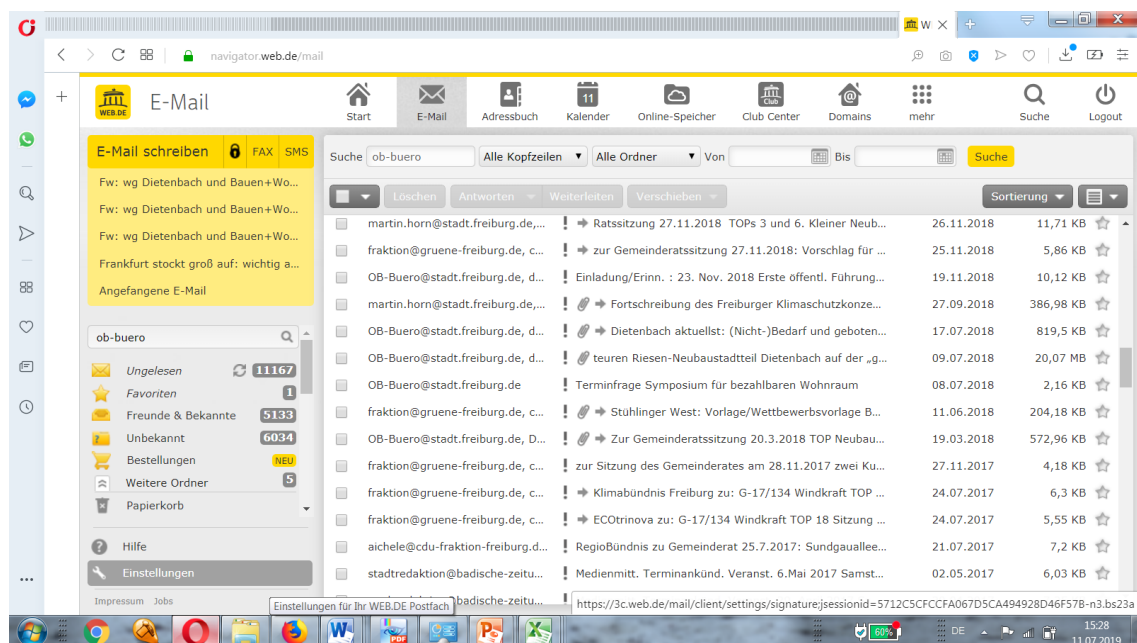
Kleiner Auszug aus dem Werkstattbericht:

Kleine Auswahl derzeitiger / kommender Baugebiete Freiburgs

Wohnungen	Baugebiet	Quelle
von bis		
495 495	Gutleutmatten	Drs. G14-063
1172 1172	Güterbahnh-Nord ohne Westteil	Drs. G17-190
875 875	Studi-Siedlung Betzenhausen	BZ 5.4.2018
550 1400	Zähringen-Nord u.a. auf Parkplätzen	Drs. G17-230
600 700	Güterbahnhof-Nord Westteil	www.freiburg.de
500 566	Zinklern (Lehen)	Drs. G16-203
200 200	Landwasser auf Einkaufszentrum	Drs. BA 17-010
300 300	Haslach Schildacker	Stadtbau
600 600	Rahmenkonzept Stadtteil Mooswald	Drs G17-230

WICHTIG: Dieser Werkstattbericht wurde dem OB, der BM-Riege am 17.7.2018 und zuvor (am 15.7.2018) dem Gemeinderat per E-Mail nachweislich zugemailt. Es gab keine Rückläufe und keine Reaktionen. Der OB erhielt diese Unterlagen nochmal persönlich am 23.7.2018 unter Zeugen beim Gespräch im Rathaus mit der BI pro Landwirtschaft und Wald in Freiburg Dietenbach und Regio.

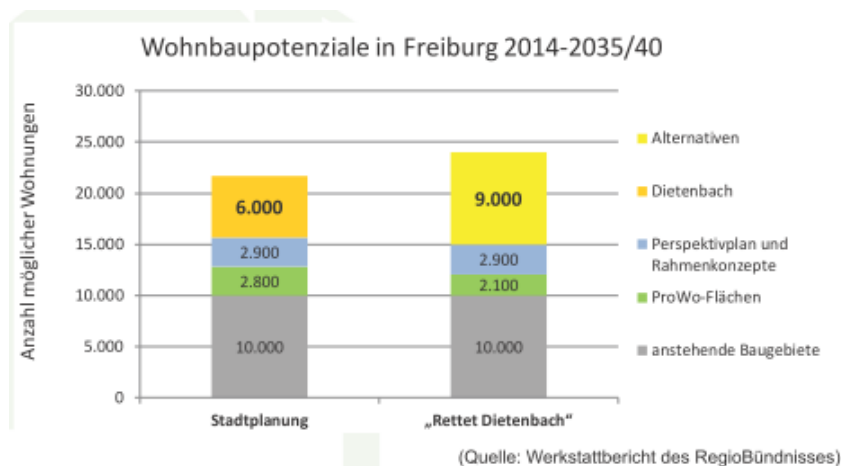
Beispiel: E-Mail-Nachweis 17.7.2018 ECOtrnova e.V. per ecotrinova@web.de an den OB.



Der Bericht zeigt:

Von 2014 bis 2030 sind es laut Werkstattbericht rund 16.000 Wohnungen, die in Freiburg kürzlich fertig wurden (aus Sicht Mitte Juli 2018) oder derzeit oder in Kürze erstellt werden und künftig erstellt werden können, mehr als die 14.600 laut Stadt nötigen. Und diese 16.000 sind **OHNE die umstrittenen Baugebiete** Dietenbach, Mooswald-West, auf Kleingärten im Stühlinger-West, Dreisamwiesen, Ebnet Etter-Ost, Zähringen auf der Höhe u.a..

Das alles hat die Stadt schon im Nov. 2017 mit Drs. G-17&230 wissen müssen, als sie den Gemeinderat zu unvollständig und damit falsch informierte und den Rat und die Öffentlichkeit zu unwissend hielt. Man darf davon ausgehen, dass das Absicht war, um die geplante SEM bei kommenden Abstimmungen im Rat nicht zu gefährden.



Die Abb. (erstellt aus dem Werkstattbericht vom 15.-19.7.2018) zeigt durch Mittelwertbildungen abgerundet **15.000 Wohnungen** (die 3 unteren Teile der Säulen) die „**sowieso**“ 2014-2030 kamen/kommen oder bei Verzögerungen bis ca. 2035/40. Bei Dietenbach (6.000 WE, linke Säule) würde das u.U. noch länger dauern. **Die 15.000 WE** sind ohne die 9000 WE Alternativen bei der Säule nach der Darstellung von „Rettet Dietenbach“

In der Summe über die ganze Säule also mit den abgerundeten Teilsäulen rund 24.000 WE!

Der Werkstattbericht und die Abbildung enthalten noch nicht:

***die Alternativen 4.0. (viel zu große Wohnungen nutzen): netto 13.000 WE,** die erfahrungsgemäß bei weitem nicht alle, und nur allmählich Vermietungen zugeführt werden können, mit etwa 1.000 WE bis etwa einigen 1.000 WE kann aber nach Aktionen der Stadt und anderen im Betrachtungszeitraum gerechnet werden.

***und 4.1.6. (Baulücken)**

Das heißt: Der Neubaustadtteil Dietenbach ist auch über 2030 hinaus überflüssig auch bei Bevölkerungszunahmen gemäß Stadt.

Aber u.a. das RegioBündnis befürwortet als Innenentwicklung z.B. die **kleinen Neubau-„Stadtteile“** Güterbahnhof-Nord, Zähringen-Nord meist auf Großparkplätzen, und den ökologisch-sozialen Umbau von Haslach-Schildacker, auf der Haid und vieler weitere Stadtquartiere. Das plant die Stadt inzwischen bereits für mehr und bezahlbares Wohnen samt Freiräumen. Das Vorankommen erscheint jedoch sehr gehemmt wegen der Konzentration des Personals auf Dietenbach. Diese Wohnungen brauchen meist kein neues Bauland, erst recht fast gar nicht die „grüne Wiese“.

Diese und andere kleine Neubau-„Stadtteile“ sind im Werkstattbericht unter verschiedenen Rubriken 1a, 2 usw. aufgeführt mit näheren Kurzangaben.

4.1.2. Alternative 2 – „neue Zusatz-Chancen“ für bezahlbares Wohnen und weiteren Bedarf:

Weitere sehr wichtige, von der Stadt bis 24.7.2018 viel zu wenig beachtete, teils **neuartige Alternativen** mit guter Aussicht auf bezahlbaren Wohnraum sind

rund 9.000 Wohnungen (WE) (7.750 bis 11.000)

Medienmitt. RegioBündnis 19.7.2018

http://ecotrinova.de/downloads/2018/180719_MM_MiniKurzfass_REGIOBUeNDNIS_grosse_WohnalternativenstattDietenbach.pdf

Folgt: aus der Kurzfassung der Medienmitteilung



Medienmitteilung des RegioBündnis Pro Landwirtschaft, Natur & ökosoziales Wohnen

19.7.2018

Mini- und Kurzfassung

Der gesuchte „Plan-B“ statt Dietenbach: Es gibt mehr als genug Alternativen – Perspektive: über 26.000 neue Wohnungen für Freiburg möglich falls nötig: Umstrittener Freiburger Riesen-Neubaustadtteil wird zur platzenden Seifenblase

Mindestens 20.600 bis 26.500 Wohnungen (WE), die ab 2014 bis 2030 in Freiburg kürzlich fertig wurden, derzeit und in Kürze erstellt und künftig ohne Bauen auf der „grünen Wiese“ erstellt werden können, sind in einem vom **RegioBündnis Pro Landwirtschaft, Natur & ökosoziales Wohnen** jetzt veröffentlichten neuen Werkstattbericht von ECOTrinova e.V. anhand von rund 60 Baugebieten und Aktionsbereichen im Detail aufgelistet. Der Gemeinderat Freiburgs, einige Fraktionen hatten den Bericht wegen unzureichender Unterlagen (Drs. G 17-230) der Stadt angeregt, erhielt ihn wegen der am 24.7.2018 anstehenden Entscheidungen zum Neubaustadtteil Dietenbach zugesandt. **Die umstrittenen geplanten Baugebiete Dietenbach, Mooswald-West, „Auf der Höhe“ in Zähringen, Ebnet-Etter-Ost und einige andere sind im Bericht unberücksichtigt.** Ohne die jüngst starke Wohnbautätigkeit in Freiburg sind es auch ab 2018 gerechnet mit rund 16.600 bis 22.500 sehr viel mehr als die langfristig in Dietenbach geplanten 6.000 mit bis 2030 max. 2500 bis 3000 WE. Die Stadt nennt auf Basis des Empirica-Gutachtens von 2014 einen Wohnungsmehrbedarf von 14.600 für 2014 bis 2030.

davon

4.1.2.1

rund 5.000 WE vor allem mit **Aufstockungen** aber auch mit **Dachausbauten**

Medienmitt. ECOTrinova e.V 17.5.2018 zur kleinen Pilotuntersuchung durch einige Vereine mangels Untersuchung durch die Stadt, erging auch an die Stadt und den Rat und wurde in der Universität öffentlich vorgetragen.

http://ecotrinova.de/downloads/2018/180517_MM_ECOTrinova_eV_DaecherausbauAufstocken_Freiburg_5000_Wohnungen_ohne_Flaechenverbrauch_Virtueller_Neubaustadtteil.pdf

Teilergebnis für kleinen Teil Freiburgs

DG-Ausbauten, Aufstocken:

1000 Wohneinheiten machbar

- Sedanviertel: nur Belfort-, Milch-, Moltkestr. 54 WE
- Stühlinger N: Breisacher Süd z.T. +Kreuzstr.: nur DG 50 WE
- Stühlinger Mitte: Wanner-, Fehrenbach- +. 153 WE
- Stühlinger II Fehrenb. Süd + Kleineschholz 5-2018 146
- Beurbarung, Kandelstr., u. weitere, ca. 1/2 102 WE
- Beurbarung, Waldkircherstr., Teil inkl. P 40 WE
- Neuburg, nur ca. die Hälfte des Gebiets 146 WE
- Zähringen: nur Stuttgarter Str. ca. 50 WE
- Zähringen: nur Lameystr. Nord (3-2018) 88 WE
- St. Georgen, sehr kleiner Teil, z.T. inkl. P mind. 70 WE
- Mooswald, sehr kleiner Teil untersucht 26 WE
- Littenweiler, sehr kleiner Teil untersucht 69 WE

WAS TUN (14)

Auszug

ECOTrinova und Mitveranstalter des 13.5.2017 Samstags-Forum Regio Freiburg

Fotosafari: Freiburg: Chancen für DG-Ausbau & Aufstockungen

Foto-Safari-Strecke/Fahrt Nr. Stühlinger Mitte (Wannerstr + Fehrenbachallee)

Absenderin der Liste: Georg Löser

H. Nr. ggf. datum	Foto: (1) Autor +Absender? (2) auch vom Haus-Rückseite?	Straße, Haus-Nr.	Art des Potentials: Anmerkungen: (1) DG-Ausbau / (2) Aufstocken	Bemerkungen: z.B. (3) Seitenrücken-Teil- /Neue/Dachstuhl?
1	Zwischenergebnis	Summe 153 WE	(1) 92 WE (2) 61 WE	
2				
1		170529-0334IA Eschholz-Ecke Wannerstr.-JPG	(1) 2 WE (2) + 2 Stock 4 WE + X	Für das rote Gebäude Foto machen ohne Laub
2		170529-0341IA Eschholz-Ecke Wannerstr.-JPG	Links (1) 2 WE Rechts: (1) 2 WE (2) 2 WE	
3		170529-0351KJ Wannerstr. Kleineschholzallee- Nord Fot G.Löser.-JPG	Hinter Mitte (2) - 2 Stock 2-4 WE ??	

SPERRFRIST 17.5.2018 17:00 Uhr

ECOtrinoa e.V.

Medienmitteilung 17. Mai 2018



Dr. Georg Löser
Vorsitzender
ECOtrinoa e.V.
VR Freiburg i.Br.
Post: Weiherweg 4B
79194 Gundelfingen

Dachgeschossausbau und Aufstocken für günstige Mieten: 5.000 Wohnungen ohne Flächenverbrauch - virtueller Neubaustadtteil in Freiburg?

Freiburgs Dachlandschaften zeigen in der Altstadt und in den um 1900 errichteten Stadtteilen architektonisch großartige Realisierungen für viel Wohnraum. In später hinzugekommenen Stadtteilen, wo der Dachausbau für Wohnungen vernachlässigt oder zu niedrig gebaut wurde, bestehen Chancen für über 5.000 weitere Wohnungen ohne Flächenverbrauch. So kann laut ECOtrinoa-Vorsitzendem Dr. Georg Löser ein dezentraler „virtueller Neubaustadtteil“ im noch wachsenden Freiburg entstehen. Das hat höchste Bedeutung für die nachhaltige Stadtentwicklung in Freiburg und Region mit dem Motto: „Wohnungen bauen ohne Bauland“, also ohne Außenentwicklung auf „Grüner Wiese“ und ohne Zerstörung von Kleingärten im Innenbereich.

ECOtrinoa e.V. hat dazu, unterstützt von weiteren Umweltschutzvereinigungen, als Pilotuntersuchung Gebäude einiger Straßen und Quartiere in Freiburg Stühlinger, Beurbarung, Neuburg, Zähringen, und u.a. im Sedanviertel fotografiert und ausgewertet. Schon bei dieser kleinen Untersuchung ergab sich dort ein Potenzial von rund 1.000 Wohnungen zu je typisch 60 bis 90 qm, also für rund 3.000 Menschen. Fürs gesamte Stadtgebiet schätzt ECOtrinoa die Chancen auf mindestens 5.000 Wohnungen. Das entspricht etwa dem geplanten umstrittenen Neubaubau-stadtteil auf landwirtschaftlichem Boden in der Dietenbach-Niederung, wo Bauen wegen Hochwasserrisiko und Lärm von Schnellstraßen an sich verboten ist.

ECOtrinoa erwartet nun von Stadt und Gemeinderat, umgehend das fehlende Kataster für Aufstockungen und Dachausbauten fürs Wohnen zu schaffen, Hemmnisse, die sich teilweise stellen, abzubauen und für ab 2019 ein breites Aktionsprogramm auf den Weg zu bringen.

Es sind vor allem von 1950 bis 1990 errichtete Mehrfamilienhäuser, bei denen das Potenzial leicht zu erkennen ist. Diese gehören oft Baugenossenschaften oder der Freiburger Stadtbau. Während ersteren nach Einschätzung ECOtrinoas Personal zur Umsetzung fehlt, kann letztere bereits einige Aufstockungen und Dachausbauten nachweisen.

Relativ günstige Neumieten erreichbar

Aufstockungen und Dachausbauten können relativ günstige Mieten erbringen, auch unterhalb des Mietspiegels, z.B. wenn gemeinnützige Unternehmen tätig werden. Das zeigen von der zuständigen Bundesanstalt BBSR untersuchte Beispiele in der Bundesstadt Bonn, deren Mietspiegel ähnlich hoch ist wie in Freiburg. Grundstücks- und Erschließungskosten etwa für Verkehrswege, Ver- und Entsorgung, neue Straßenbahnen usw. entfallen überwiegend. Bisherige Einrichtungen, Handel und Dienstleistungen werden in Stadtquartieren besser ausgelastet und diese belebt. Bei nahem ÖPNV und Auto-Teilen sowie autoreduziertem oder autofreiem Wohnen kann ein Großteil der Stellplatzpflichten für die neuen Wohnungen entfallen.

(Ende der Kurzfassung 2703 Zeichen)

- 2 -

Zum gelben Pfeil (letzter Ansatz der obigen Kurzfassung der Medienmitt.) siehe unten die Zusammenstellung zu den Mieten der Feldbeispiele der BBSR!

2016 hatten ECOtrinoa und die Freien Wähler einen Anlauf dazu gemacht, den das Baurechtsamt abblockte. Architekten bestätigten aber in der Universität: Es geht bei fast jedem Haus! Es sind vor allem Mehrfamilienhäuser von 1950 bis 1990 mit großem Potenzial. Diese gehören oft Baugenossenschaften oder der Freiburger Stadtbau. Diese kann Aufstockungen vorweisen, auch ohne Zuschuss mit bezahlbaren Mieten von kalt 8,4 €/qm im Juni 2018 in der Belchenstr. in Freiburg- Haslach, warm knapp unter 9 €/qm

dank Fernwärme aus BHKW, und das im Wohnungsbau ohne soziale Mietwohnungsbauförderung! Mit letzterer wäre es „kalt“ um 20 – 30 % billiger, also knapp 6 bzw. unter 7 €/qm. Aufstocken ist auch sonst nicht neu, in Freiburg wurde aber ein massives von der Stadt unterstütztes Programm sehr vermisst

Bereits 2013 hatten BUND, Klimabündnis Freiburg und ECOtrinoa e.V. von der Stadt und bei Gemeinderat Wohnmaßnahmen bei Dächern verlangt, die nachfolgende Einblendung
http://ecotrinoa.de/downloads/2013/131011endg-Sozialökolog_Stadtumbau-statt-BauenaufTeufelkommraus.pdf
<http://ecotrinoa.de/downloads/2013/131014aMM-Sozialöko!StadtumbaustattBauenaufTeufelkommraus.pdf>

Stadt, Rat und trotz Medienmitteilung die Hauptmedien schwiegen.



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 „Wohnraumangel“ und „zu hohe Mieten“

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

(...)

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: Lorettost. 30, Buggingerstr.50, Wilmersdorferstr. 3 und 5),
Gebäudeaufstock-Kataster (z.B. Technologiezentrum Freiburg und viele andere Gebäude)



Hier sind vor allem die großen Akteure Stadtbau, Baugenossenschaft, BIMA gefragt. Die tun es auch schon etwas. Sie haben die besonders in Frage kommenden vielen aufstockbaren 3-Stock-MFH.

Erstmals stockt die Stadtbau einen Altbau auf

24 neue Wohnungen entstanden in der Belchenstraße – Weiterer Wohnraum entsteht in direkter Nachbarschaft

Im Rahmen des Sanierungsprogramms „Soziale Stadt Haslach-Südost“ errichtet die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) derzeit 113 neue Miet- und Eigentumswohnungen und saniert weitere 72 Wohnungen aus den 60er-Jahren. Erstmals stockte die Stadtbau auch zwei Blöcke in der Belchenstraße um jeweils eine Etage auf, was 24 zusätzliche Neubauwohnungen erbringt.

In der wohnungspolitischen Debatte der letzten Jahre taucht immer wieder der Vorschlag auf, bestehende Gebäude zu erhöhen und damit neuen Wohnraum zu gewinnen, ohne Grünflächen in Anspruch zu nehmen. Jetzt hat die FSB dies erstmals bei zwei Hausblöcken in der Belchenstraße 12-34 realisiert, die in den vergangenen Monaten von drei auf vier Geschosse angewachsen sind. Der Aufbau wurde komplett in Holzbohlen ausgeführt, weil



Blick in die Belchenstraße: Auf der linken Seite der modernisierte Gebäuderiegel mit gut erkennbarer Aufstockung. Auf der rechten Seite sieht man das neue Punkthaus der Belchenstraße 10 und direkt dahinter das zum Abriss bestimmte Hochhaus Belchenstraße 8.

mussten Lärm und Schmutz ertragen.

Im ersten Bauabschnitt ist auch ein sechsgeschossiges Punkthaus in der gegenüberliegenden Belchenstraße 10 entstanden, wo zuvor ein Gewerpavillon stand. Nach Entwürfen des Freiburger Büros Mohrle und Reinhardt entstanden hier 30 geförderte, barrierefreie und mit Balkonen ausgestattete Wohnungen. 5,6 Millionen Euro hat die FSB investiert.

Vier weitere Punkthäuser vergleichbaren Zuschnitts werden auch auf dem westlich angrenzenden Grundstück entstehen. Bislang steht dort noch das Hochhaus Belchenstraße 8, das ab Herbst abgerissen wird. In den kommenden Wochen werden die verbliebenen Mieter in die neue Nummer 10 umziehen. Voraussichtlich ab Frühjahr 2019 startet die Stadtbau mit den Neubauten mit Miet- und Eigentumswohnungen. Statt der jetzt 72 Wohnungen wird es dann auf dem Areal

Was tun (16) Belchenstr. Freiburg-Haslach

Freiburger Stadtbau (FSB):

Aufstocken 2018 - knapp unter Mietspiegel-2019 Fotos G. Löser 22.6.2018



Aufstocken Belchenstr. Freiburg

Nr. 24-34 (2017) und Nr. 12-22 (2018)

- pro 3-Eingänge-Gebäude 6 neue Wohnungen, das 4 x
- => 24 extra Wohnungen, Austocken **NICHT** gefördert!
- KM Miete Aufstockwohnungen: **8,40 €/qm/M** <= Mietspiegel 2019
- sehr niedrige Kosten für Heizen + WW (KfW 55): spart Warmmiete: Kosten unter **0,50 €/qm/Monat**, <= 30 €/65 qm/Monat
- Arbeitspreis Fernwärme aus BHKW 5,47 C/kWh,
- **1,76 €/qm/Jahr Grund-/Messpreis**
- In sanierten geförderten Wohnungen (+Energiekostensenkung!):
- KM-Miete bisher **5,23 €/qm/M**, auf **7,39 €/qm/M** in 3 Stufen 7 J..

Auch Private können es wie aktuell in der **Feldbergstr. 2018** und Burgunderstr. (2015) und im Sedanviertel (2 Stockwerke aufgestockt Architekt Probst)

Mit Modellcharakter

<http://www.badische-zeitung.de/freiburg-suedwest/mit-modellcharakter--154379550.html>

Von Jelka Louisa Beule

Sa, 07. Juli 2018 Freiburg Südwest | 1

Aufstockung in Haslach könnte laut Stadt Vorbild für andere sein.

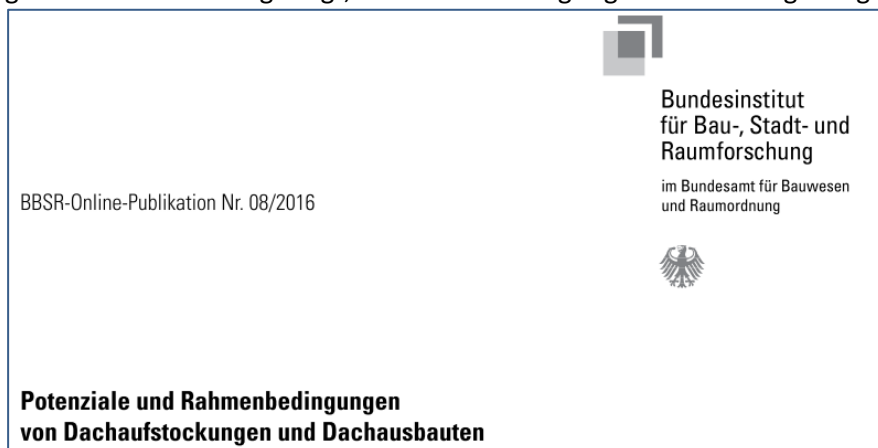


Da gibt's was oben drauf: die Feldbergstraße 34-36. Foto: Thomas Kunz

FREIBURG-HASLACH (jlb). Es ist nur eine ganz kleine Bebauungsplanänderung – denn sie bezieht sich auf ein einziges Haus in der Feldbergstraße im Stadtteil Haslach. "Aber es ist ein Beispiel, das Schule machen könnte", begründete Baubürgermeister Martin Haag in der jüngsten Sitzung des gemeinderätlichen Bauausschusses den Aufwand, den das Rathaus mit der Planänderung betreibt. Durch diese soll ein privater Gebäudeeigentümer die Möglichkeit bekommen, eine vierte Etage auf sein dreistöckiges Haus zu bauen. Im neuen Dachgeschoss können vier Wohnungen entstehen. Eine solche Entwicklung wünsche sich die Stadtverwaltung auch für das westlich angrenzende Quartier, erklärte Gabi Leberherz vom Stadtplanungsamt. Die meisten der dortigen Gebäude gehörten der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima). Wenn auch diese aufgestockt würden, könnten viele neue Wohnungen entstehen, ohne dass Freiflächen wegfielen.

Exkurs. (das Folgende hätte die Stadt alles wissen können und müssen (D-weite Studie, auf die ECOtrinoa mit Medienmitt. (Presse brachte es kurz) und Schreiben vom Herbst 2016 Stadt und Rat hinwies: [http://ecotrinova.de/downloads/2016/160919_MM_ECOtrinoa_zu_AufstockenDachausbau - Freiburg.pdf](http://ecotrinova.de/downloads/2016/160919_MM_ECOtrinoa_zu_AufstockenDachausbau_-_Freiburg.pdf) Mehr bzw. Einblendung dazu s..u.

Die bundesweite Feldstudie der Bundesanstalt BBSR von 2016 hat anhand konkreter Beispiele in größeren Städten aufgezeigt, dass Aufstocken gut geht und i.d.R. günstige Mieten erbringt.



www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2016/bbsr-online-08-2016-dl.pdf

Das Potenzial für Aufstocken in Deutschland und Baden-Württemberg wurde vom Pestel-Institut mit Prof. Tichelmann /TU Darmstadt untersucht: 1,5 Mio Wohnungen in D. Weil Freiburg etwa 1/400 von Deutschland ausmacht, kann das Potenzial für Freiburg laut ECOtrinoa e.V. auf 4000 Wohnungen abgeschätzt werden. Das wäre eine Untergrenze, da Freiburg nach dem 2. Weltkrieg stark wuchs und hier sehr viele aufstockbare MFH errichtet wurden.....



.....Diese gehören überwiegend der Freiburger Stadtbau, den großen Baugenossenschaften, der Bundesanstalt BIMA, den Kirchen: alles **Akteure, die prädestiniert sind fürs Aufstocken**. Die Stadtbau hat es in Freiburg-Haslach mustergültig vorgemacht (s.o. Belchenstr.: die Badische Zeitung berichtete 2mal). Auch ganz private Eigentümer können es: Burgunderstr., Feldbergstr. (Pressebericht Anfang 2018 s.u.), im Sedanviertel Aufstocken um 2 Stockwerke.....

Zwei Wohnblocks an der Belchenstraße werden moderner und höher

Von Jelka Louisa Beule Sa, 29. Oktober 2016 Freiburg

7,2 Millionen Euro soll das Projekt kosten: zwei Wohnblocks an der Belchenstraße in Freiburg Haslach werden modernisiert und um einen Etage aufgestockt (mit Angaben der Miethöhen!)

Das war im Rahmen des guten Zukunftskonzepts für Haslach-Südost:

https://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E-2041822722/344858/Staedtebauliches_Entwicklungs_u_Zukunftskonzept.pdf

Zwei zentrale politische Ziele, die Ausweitung des Wohnungsbaus und die Reduzierung des Flächenverbrauchs, werden von Aufstockungen in nahezu idealer Weise gestützt.

Da aktuell nur wenig baureife Flächen verfügbar sind, könnten Aufstockungen unmittelbar einen erheblichen Beitrag zum Abbau des Wohnungsmangels beitragen.

[\(Quelle wiederfinden..\)](#)

ECOtrinoa hat vieles mit Schreiben an Stadt und Rat und mit ausführlicher Medienmitt. vom 19.9.2016 zusammengestellt. Die Presse berichtete kurz:

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 entfalle hierauf. Bei verbreiteter anstehender Modernisierung können die Möglichkeiten geprüft werden. Dass Dachausbauten angespannte Wohnungsmärkte entlasten, belegen viele Praxisbeispiele.

(...)

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-BaueaufTeufelkommraus.pdf
https://www.vcd.org/vorort/fileadmin/user_upload/suedlicher-oberrhein/redaktion/Position/131013_anOB_BM-Sozialo__776_kol.StadtumbaustattBaueaufTeufelkommraus.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>

In der Folge gab es ein Gespräch von am Aufstocken interessierten Mitgliedern des Gemeinderats mit dem Baurechtsamt, dort Prof. Rüdiger Engel seinerzeit als Leiter. Dieser bremste jedoch die Aktionswilligen mit Vorwänden von Hemmnissen (die aber i.d.R. gut überkommbar sind, wie die Beispiele zeigen)

Die Freien Wähler forderten kurz danach ein Freiburger „**Aktionsprogramm Dachausbau**“. Zum Entsetzen der Fraktion und anderer wollte die Stadtverwaltung nicht, bremste und sah das große Potenzial nicht. Auch gegenüber der Presse ließ sich Prof. Engel, damals Leiter des Baurechtsamts, später Leiter des Projekts Neubaustadtteil Dietenbach (!) so sinngemäß zitieren, was jeder Baufachmann und Praktiker als falsch bezeichnen würde. Architekt und Baupreisträger Griebach 2017 beim Vortrag in der Universität: Es ginge im Grunde bei jedem Haus, sogar bei Denkmalschutz. Die Freien Wähler wandten sich am 7.10.2016 an die Öffentlichkeit und an die Stadt, siehe nachfolgende Texte, der zweite ist eine teils seltsame Antwort des Baubürgermeisters:

[www.freie-waehler-freiburg.de/presse/amtsblatt/details/potential-dachgeschossausbau-nutzen/Fraktion Freie Wähler Freiburg, Rathausplatz 2-4, 79098 Freiburg](http://www.freie-waehler-freiburg.de/presse/amtsblatt/details/potential-dachgeschossausbau-nutzen/Fraktion%20Freie%20Wähler%20Freiburg,%20Rathausplatz%202-4,%2079098%20Freiburg)
fraktion@freie-waehler-freiburg.de 0761 - 201-1850

Potential Dachgeschossausbau nutzen! 07.10.2016

Die Wohnungsnot ist groß in Freiburg, zusätzlicher Wohnraum wird dringend gebraucht. Um aber den Flächenverbrauch und die Abholzung von Wäldern so gering wie möglich zu halten, müssen auch die brachliegenden Potentiale im Dachausbau ausgeschöpft werden. Momentan werden viele Dachgeschosse überhaupt nicht oder nur als Abstellkammern genutzt, obwohl dieser Platz in wertvollen Wohnraum umgewandelt werden kann. Es könnten kurzfristig hunderte Wohnungen entstehen, ohne dass ein einziger Quadratmeter Grund und Boden zusätzlich benötigt wird.

*Die Fraktion der Freien Wähler will deshalb ein „**Aktionsprogramm Dachausbau**“ starten und schlägt vor, dass alle mit dem Wohnungsbau befassten Akteure, also die Stadtverwaltung, Wohnungsbauunternehmen, Architektenkammer, Wohnbaugenossenschaften, die Freiburger Stadtbau, Handwerksinnungen, Haus- und Grundbesitzervereinigungen usw. Geld und Arbeitszeit investieren, um kurzfristig ein Dachausbau- und Dachaufstockungskataster für die Stadt Freiburg erstellen zu lassen! (...)*

Die Kreishandwerkerschaft Freiburg hält das Aktionsprogramm für eine sinnvolle Initiative. Auch die Handwerkskammer Freiburg sieht Potential im Dachgeschossausbau und die meisten Fraktionen im Freiburger Gemeinderat unterstützen unseren Vorschlag. Umso bedauerlicher, dass die Verwaltung bremst und den Standpunkt vertritt, dass die Potentiale für Nachverdichtung und Dachausbau weitgehend ausgenutzt seien.“

Stadt Freiburg im Breisgau · Bürgermeisteramt Dezernat V Postfach, D-79095 Freiburg		Bürgermeisteramt Dezernat V Adresse: Fehrenbachallee 12 D-79106 Freiburg i.Br. Telefon: 0761 / 201-4300 Telefax: 0761 / 201-4099 Internet: www.freiburg.de E-Mail*: dez-V@stadt.freiburg.de
Fraktion Freie Wähler Rathausplatz 2 – 4 79098 Freiburg i.Br.		
Ihr Zeichen/Schreiben vom 21.09.2017	Unser Aktenzeichen	Ihnen schreibt Freiburg, den 23.10.2017
Einzelanfrage nach § 24 Abs. 4 GemO zu Sachthemen außerhalb von Sitzungen hier: Schwerpunkte Dachgeschossausbau		

(...)

Im Jahr 2017 konnte die entsprechende Beratungskampagne dann aber nicht durchgeführt werden, weil die hierfür im Baurechtsamt eingestellte Architektin/Energieberaterin leider längerfristig ausfällt und nach derzeitigem Stand frühestens Mitte 2018 ihre Tätigkeit wieder aufnehmen kann. Nachdem die in den Jahren 2016 und 2017 extrem hohe Bautätigkeit im Baurechtsamt zu laufenden Personalengpässen geführt hat und weiter führt, standen keine weiteren Personalkapazitäten zur Verfügung, um eine entsprechende öffentlichkeitswirksame Kampagne zu betreiben. Dies ist jedoch parallel zur 2018/19 durchzuführenden Intensivberatung vorgesehen.

Schließlich sind wir mit den Baugenossenschaften laufend im Gespräch, um Ausbau- und Innenentwicklungspotenziale zu erschließen. Allerdings sind die bei den Genossenschaften vorhandenen Potenziale beim Dachgeschossausbau bereits weitgehend ausgeschöpft.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Martin Haag
 Bürgermeister

Bezahlbar und ohne Bauland

WAS machen die denn da? aus der BBSR-„Dächer-Studie“ (2016):

www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2016/bbsr-online-08-2016-dl.pdf?

Zusammengestellt von Dr. Georg Löser

ECOTrinova e.V., gemeinnütziger Verein, Freiburg i.Br., Vorsitzender

www.ecotrinova.de, ecotrinova@web.de Post: Weiherweg 4 B, D-79194 Gundelfingen

Potenziale und Rahmenbedingungen von Dachaufstockungen und Dachausbauten

„Laut Bundesanstalt BBSR bieten vor allem die Wohnungsbestände der 1950er- bis 1970er-Jahre gute Voraussetzungen. Diese weisen ohnehin einen großen Sanierungsbedarf auf. Im Zuge der anstehenden Modernisierung können Dachausbaumöglichkeiten geprüft werden. Fast 40% des Wohngebäudebestandes in Deutschland entfallen auf solche Gebäude. Dass Dachausbauten angespannte Wohnungsmärkte entlasten, belegen viele Praxisbeispiele. (...) Die BBSR hat Potenziale von Dachaufstockungen und Dachausbauten anhand von Fallstudien ermittelt und eventuelle Hemmnisse untersucht. Das Potenzial sei hoch, so ein wichtiges Ergebnis der Studie. (...)

(1) Aufstockung Bonn:

Die neugeschaffenen Wohnungen werden für 7,90€/m² (insgesamt 1.055 m² Wohnfläche), die Bestandswohnungen bei Neuvermietung (und erfolgter Modernisierung) für 6,5€/m² nettokalt

vermietet. Die bestehenden Mietverträge im Bestand werden nicht erhöht, d.h. es erfolgt auch nicht die rechtlich mögliche Umlage von 11 % der Modernisierungskosten."

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

Die neuen Dachgeschosswohnungen wurden für **12 €/m²** nettokalt insgesamt (560 qm Wohnfläche), die Bestandswohnungen wurden bei Neuvermietung und erfolgter Modernisierung für 6,60 - 7,20 €/m² nettokalt vermietet.

(3) **Aufstockung Köln:**

Die neuen Wohnungen durch Dachausbau wurden 2009 für ca. **8,50 €/m²** nettokalt vermietet (aktuell für 9 €/m² nettokalt). Die Miete in den Bestandswohnungen wurde erhöht (Modernisierungsumlage).

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

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

(ein reiner Ausbau ohne neuen Dachstuhl und -eindeckung kostet ca. **1.300 €/m²** Wohnfläche). Die neuen Dachgeschosswohnungen werden für **9,00 €/m²** (+50 € für Balkon) vermietet, die Bestandswohnungen bei Neuvermietung und erfolgter Modernisierung für 7,50-8,50 €/m².

(5) **Fürth Aufstocken:**

Dachaufstockung: **7,43 €/m²** nettokalt **gefördert mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung** (Tilgungszuschuss)

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

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

PS. geht doch auch in Freiburg! Hier:

(6) **Freiburg Aufstocken** Belchenstr./Haslach in 2018: Kaltmiete im aufgestockten Teil

8,4 €/qm kalt, warm nur 8,8 €/qm

Frei finanziert, **ohne Mittel der sozialen Wohnraumförderung**, mit wäre es noch deutlich niedriger

Ende Zitat aus der Zusammenstellung von ECOtrino nach BBSR 2016

Das Verhalten der Stadt kann so interpretiert werden:

die Alternativen bremsen, damit das Riesenprojekt Dietenbach (besser) durchkommt. Mehr Personal wurde umgeordnet in die Projektgruppe Dietenbach. Private Bauvorhaben fürs Wohnen wurden viel zu langsam bedient, wie einige Bauwillige und Architekten berichteten. So wurde die Knappheit an Wohnungen gestützt, während Dietenbach zeitlich in weiter Ferne lag wie eine Fata Morgana.

Fazit: Die Stadt versuchte, das Thema statt Aufstocken auf Dachausbau zu verengen und dort zu entmutigen sowie das Potenzial sogar zu vereinen, siehe Baubürgermeister Prof. Haag an die Freien Wähler 23.10.2017. Das viel größere Potenzial und kostengünstigere, weil die Dächer flächenmäßig dabei etwa doppelt so gut genutzt werden, ist aber das **Aufstocken**. Dachausbau ist allerdings dann oft relativ mietgünstig, wenn die Dachhaut nicht erneuert wird, siehe BBSR-Studie, Daten s.o.

Auch wichtig:

Am 23.7.2018, also vor dem SEM-Satzungsbeschluss erhielten die Stadt, d.h. der OB persönlich beim Gespräch mit der BI pro Landwirtschaft im Rathaus ein Dossier mit obigen Unterlagen zum

Dachaufstocken mit dem klaren Hinweis, dass die Stadt das Aufstocken unsachgemäß gebremst habe.

Immerhin hat die Stadt schließlich im Okt. 2018 mit 2. Anlauf vom Land BW Fördergeld bewilligt erhalten für:

<https://wm.baden-wuerttemberg.de/de/service/presse-und-oeffentlichkeitsarbeit/pressemitteilung/pid/land-foerdert-kommunalen-flaechenmanager-sowie-potenzialstudie-fuer-dachausbau-und-aufstockung-in-freiburg/>

ENDLICH ! 4.10.2018

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

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

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

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

Weiterführende Informationen

Das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ wurde zusammen mit den kommunalen Landesverbänden entwickelt. Es richtet sich an alle Städte, Gemeinden, Gemeindeverwaltungsverbände, Landkreise und Zweckverbände in Baden-Württemberg. Das Programm unterstützt nicht-investive Maßnahmen eines kommunalen Flächenmanagements. Förderschwerpunkt ist die **Schaffung von bezahlbarem Wohnraum**. Bestehende **Leerstände** und innerörtliche Flächen, wie **Baulücken** und **Brachflächen**, aber auch Potenziale zur **Nachverdichtung** sollen aktiviert werden, insbesondere durch **Aufstockungen** oder **Dachausbau**.

Auch der Einsatz kommunaler **Flächenmanager** wird im Rahmen des Programms gefördert, um innerorts Flächen für den Wohnungsbau zu gewinnen. Die Flächenmanager dienen als zentrale Ansprechpartner und Koordinatoren für Prozesse der Innenentwicklung. Sie sind das Bindeglied zwischen Verwaltung, Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern, Investorinnen und Investoren sowie allen beteiligten Akteuren.

PS 1:

ECOTrinova hat mit anderen das Potenzial in einem kleinen Teil Freiburg von Haus zu Haus grob von außen untersucht (siehe 4.1.2.1 1 Absatz) und im der Universität öffentlich vorgetragen unter Schirmherrschaft der Umweltbürgermeisterin.

PS 2

In Freiburg-Haslach will die Stadtbau lt. Aussagen beim Neujahrsempfang in Freiburg Haslach bis 2030 rund weitere 650 Wohnungen schaffen u.a. mit Aufstocken.

http://www.badische-zeitung.de/ein-stadtteil-in-bewegung-x1x_Di, 08. Januar 2019

PS 3:

In Freiburg ignoriert? (Januar 2018) vor SEM-Beschluss:

<https://web.gdw.de/pressecenter/pressemeldungen/neuen-wohnraum-durch-aufstockung-schaffen-bundesweite-100-tausend-daecher-initiative-moechte-kostenguenstigen-und-effizienten-wohnungsbau-in-wachstumsregionen-ankurbeln>

Neuen Wohnraum durch Aufstockung schaffen: Bundesweite 100 Tausend Dächer Initiative möchte kostengünstigen und effizienten Wohnungsbau in Wachstumsregionen ankurbeln

Erstellt: 31. Januar 2018

Berlin – In Deutschland mangelt es aufgrund der stark steigenden Wohnraum-Nachfrage besonders in Ballungsgebieten an bezahlbarem Wohnraum. Die neue „100 Tausend Dächer Initiative“ möchte den Wohnungsbau durch Dachaufstockungen im angespannten deutschen Wohnungsmarkt unterstützen. Sie wurde vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW), Bundesverband der Gipsindustrie e.V. (GIPS) und dem FMI Fachverband Mineralwolleindustrie e.V. (FMI) initiiert.

Ziel der 100 Tausend Dächer Initiative ist es, attraktiven neuen und bezahlbaren Wohnraum in Ballungsräumen, Groß- und Universitätsstädten zu schaffen. Hier sind die rechnerischen Potentiale für Aufstockungen enorm, wie verschiedene wissenschaftliche Studien belegen. Mehr als eine Million zusätzliche Wohnungen können durch Dachaufstockung in dicht besiedelten Gebieten entstehen.

Die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Vorteile liegen auf der Hand: Aufstockungen bestehender Gebäude können einen entscheidenden Beitrag zur Lösung der Wohnungsnot vor allem im innerstädtischen Bereich leisten. Das Wohnangebot im Quartier wird verbreitert, was die soziale und demografische Mischung begünstigt. Energetisch optimierte Aufstockungen verbessern zudem die Energieeffizienz des gesamten Hauses – ein wesentlicher Aspekt mit Blick auf die Erreichung der Klimaziele 2050. Auch fallen keine Grundstückskosten an, es wird kein zusätzliches Bauland benötigt und Grünflächen bleiben unversiegelt. (...)

PS 4:

In Freiburg ignoriert (Januar 2018) vor SEM-Beschluss, auch von Grünen in Freiburg ignoriert:

Stuttgart Grüne erarbeiten Strategiepapier zur Wohnungspolitik

Von Roland Muschel, Do, 11. Januar 2018 um 08:17 Uhr Südwest

Durch eine Änderung der Landesbauordnung wollen die Grünen mehrgeschossiges Bauen und das Aufstocken von Bestandsbauten erleichtern. Sehr nötig: Wohnungsbau im Land

<http://www.badische-zeitung.de/suedwest-1/mit-holz-in-die-hoehe-bauen--148111968.html>

PS 5 . Frankfurt stockt doppelt auf

(Thema war auch vor SEM-Satzung klar s.o.)

18.05.19 06:10 <https://www.fr.de/frankfurt/frankfurt-hessen-frankfurt-stockt-gross-zr-12294611.html>

IMMOBILIENMARKT

Frankfurt stockt groß auf: 7000 neue Wohnungen möglich (Anm.: Potenzial 19.000 WE)

.....

4.1.2.2 * Über 5000 WE mit Überbauen vieler großer Parkplätze

u.a. beim Eistadion, Bahnhof Littenweiler, Behördenzentrum Herdern, beim Regierungspräsidium und Chemischer Landesuntersuchungsanstalt, auf Großparkplätzen der Verbrauchermärkte und auf einer Vielzahl von Garangeländen. Wohnungen zu errichten geht auch auf Säulen über Parkplätzen, bundesweit bekannt. Es fehlt die breite Strategie der Stadt Freiburg.

Hierzu wurden im Rahmen einer Aktion von ECOtrnova e.V, eine Reihe Medienmitt. getätigt

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

Pressemitt. 18.5.2015 Wohnraum statt Parkplätze II Ensisheimer Str. / Eistadion

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

Pressemitt. 12.1.2015 Wohnraum statt Parkplatzorgie und statt Neubaustadtteil

passend zugehöriges Foto 19.6.2015 mit Grafik des Universitäts-u-asta-Umweltreferats bei der symbolischen Platzbesetzung des Behördenparkplatzes.

ECOtrnova e.V. hatte folgende **3 Parkplätze versuchsweise relativ eng mit Wohngebäuden bestückt** (meist 4-stöckig) und Folgendes gefunden:

1. Behördenzentrum Herdern: **500** Wohnungen (bei 2 Personen pro Wohnung) oder ca bis zu 1500 Studierende in Wohnheimen
2. beim Eistadion: **500 – 750** Wohnungen
3. Nahe Bahnhof Littenweiler nahe bei PH: Wohnraum z.B. für **300 bis 600** Studierende in Wohnheimen

Eine Vielzahl weitere Parkplätze wurden betrachtet: u.a.

***Rathaus-Parkplatz:** soll bebaut werden. Anzahl Wohnungen abhängig von Höhe der Bauten

***Riesen-Parkplätze Zähringen Nord:** von ECOtrnova online und mit Medienmitteilungen in den Perspektivplan (2017) eingebracht. Soll bebaut werden mit kleinem Stadtteil (Wohnungen siehe Werkstattbericht: **550-1400 WE**, davon ca. die Hälfte auf ehemaligen Parkplätzen

*zahlreiche Parkplatzgelände bei Wohngebieten, Verbrauchermärkten und Gewerbe.



Studentische symbolische Parkplatzbesetzung bei den 500 Behörden-Parkplätzen in Freiburg-Herdern am 19.6.2015. Foto G. Löser



Fotos (kleine Auswahl) einiger Parkplätze im Freiburger Mittelwesten!

Die Abb. wurden an der Universität mehrfach öffentlich beim Samstags Forum Regio Freiburg gezeigt. Andere Fotos von Freiburger Großparkplätzen wurden der Stadtverwaltung mit Vorschlag zur Wohnbebauung von ECOtrnova e.V. für den Perspektivplan (verabschiedet 2017) eingereicht, insbes. für den kleinen Neubaustadtteil Zähringen Nord.

Die hier kursorisch grob geschätzten 5000 WE wären als Untergrenze anzusehen. Es fehlen dabei fast alle Parkplätze bei Großmärkten und Gewerbe und bei größeren Hinterhöfen. Und es fehlen Potenziale bei Garagengeländen. Mehrere große Parkplätze sind im Werkstattbericht von Mitte Juli 2018 notiert in Teil 1a und Teil 5 (siehe ANLAGE bzw. Info und Link siehe oben Teile 4.0, 4.1.1)

Die Stadt hat aber insgesamt gesehen bisher nur sehr wenige Vorhaben auf großen Parkplätzen öffentlich erkennbar in Angriff genommen: u.a.

*Rathausparkplatz ,

*in Zähringen-Nord

*bei Bahnhof Littenweiler

*Die Stadtbau in viel zu kleinem Umfang auf den Behördenparkplätzen in Freiburg-Herdern.

Es fehlte zum 24.7.2018 und davor eine Gesamtstrategie, die einen sehr wesentlichen Beitrag geleistet hätte, Dietenbach insgesamt zu vermeiden, wenn anderes Bauen bzw. Wohnungen schaffen nicht gereicht hätte.

4.1.2.3 Über 2000 WE bei Hinterhäusern, Anbauten, Märkten ?

Hier kann im Sinne von „Platzhaltern“ und „Hausnummern“ wegen des Aufwands nur sehr grob geschätzt werden.

Hinterhäuser: Kursorische Inspektion einiger Straßen des Stadtteils Wiehre (über 20.000 Einwohner, ca 10% von Freiburg) zeigt: Es besteht dort ein beachtliches Potenzial für mehr Wohnen in Hinterhäusern. Zu einem beachtlichen Teil wiederum wird es dort bereits wohngenutzt. Früher wurden die bestehenden Hinterhäuser meist vom Handwerk und Gewerbe genutzt, teils auch für Garagen. Die Stadt hat einige Investoren, die alte und neue Hinterhäuser ausbauen wollen, bereits in manchen Fällen mit Bebauungsplänen zwecks Angemessenheit der Vorhaben in den Griff genommen, z.T. sind auch denkmalschutzähnliche Erhaltungssatzungen im Gang oder Vorbereitung.

Die Ausführungen betreffen die Gesamtstadt auch betr. **Anbauten**, die z.B. der Bauverein Breisgau e.G (größte Baugenossenschaft der Region) bei einigen Dreistöckern zusätzlich zum Ausstocken vorhat lt. öffentlichem Vortrag: Vorstandsvorsitzender Marc Ullrich in der Universität am 23.6.2018, Abb. siehe unten. Stadtverwaltung und Gemeinderat waren eingeladen, auch über die Presse, erschienen aber nicht. Schirmherrin: die Umweltbürgermeisterin.

Man könnte allgemein, nicht nur am 23.6. ein gewisses Desinteresse in Verwaltung und Gemeinderat an Alternativen zu Dietenbach feststellen, zumal der 23.6.2018 ja einen Monat vor der SEM-Satzung lag. - In ähnlicher Haltung hatte Landesministerin Sitzmann /Grüne an Dr. Georg Löser, ECOtrino-Vorsitzender, am Rande einer formlosen Versammlung von Bündnis90/Die Grünen in Freiburg in deren neuer Geschäftsstelle (ca. 2017) auf Frage zu Dietenbach geantwortet „Da sind wir festgelegt“



Abb. Bauverein Breisgau e.G.:

das untere Foto von G. Löser und die Antwort der Stadtbau wurden mehrfach öffentlich in der Universität gezeigt bei Vorträgern von Dr. Georg Löser.

Hinterhäuser... fürs Wohnen erschließen samt Dachausbau  Beispiel im Sedanviertel, mit Solar-PV+ Mini-BHKW. Foto G. Löser 18.4.2015	• Was tun (15) • Projekte der Freiburger Stadtbau für mehr Wohnungen im Bestand aus Antwort auf ECOTrinova-Anfrage vom Nov. 2017 • 1. Dach-Ausbauten: derzeit nicht geplant • 2. Aufstockungen: derzeit in der Belchenstraße • 3. gebäudeinnere Umbauten ...Wohnungen verkleinern: derzeit im Binzengrün 34 • 4. Abriss +Neubau auf demselben Grund, ggf. höher: derzeit im Schildacker, gepl. Belchenstraße +Metzgergrün • 5. Anbauten derzeit im Binzengrün 34 • 6. Parkplätze überbauen derzeit nicht geplant
---	---

Die Schätzung ohne die bei der Stadt fehlenden Potenzialstudien konnte wie notiert nur sehr grob sein:

* **rund 500 WE** mit Wohn-Ausbau von Hinterhäusern

* **bis 500 WE** mit **Anbauten** wie sie z.B. von der Stadtbau und vom Bauverein Breisgau eG getätigt werden und beabsichtigt sind.

* **bis 500 WE** mit Aktivieren von **Einliegerwohnungen** (das Öko-Institut et al. machen das mit erstem Erfolg im Landkreis Steinburg NRW: Mehr s.o. Teil 4.0.1.)

* **rund 500 WE** Wohnungen auf Verbrauchermärkten (hier: i.a. nicht Parkplätze-Überbauung) nach Vorbild ALDI in Berlin für Sozial- und bezahlbare Normalwohnungen s.u.

In Freiburg-Landwasser ist es vorgesehen bei Verbrauchermärkten.

<https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article173047336/Aldi-baut-Wohnungen-Der-Discounter-wird-jetzt-zum-Vermieter.html>

„BERLIN **Jetzt kommt die Billig-Wohnung von Aldi**

Veröffentlicht am 31.01.2018 | Lesedauer: 4 Minuten

Von **Michael Fabricius**

Leitender Redakteur Immobilien

Der Discounter will in Berlin bis zu 2000 Wohnungen bauen und vermieten, zu Preisen von maximal **zehn Euro pro Quadratmeter** – eine Aufgabe, an der andere Entwickler krachend scheitern. (.....)

Das Besondere dabei: Die geplanten Mehrfamilienhäuser sollen auf zentral gelegenen Grundstücken in der Innenstadt gebaut werden, **auf denen bereits Aldi-Märkte stehen**. (...)

In den Stadtbezirken der Hauptstadt zeige man sich begeistert von dem Vorhaben, sagte der Aldi-Nord-Manager. Denn die Wohnungen werden zu vergleichsweise günstigen Preisen vermietet.

Geplant ist ein Sozialwohnungsanteil von 30 Prozent. Diese sollen zu 6,50 Euro pro Quadratmeter netto kalt vermietet werden. Aber auch die anderen Wohnungen werden mit einem Preisdeckel versehen: Mieten von höchstens zehn Euro netto kalt werden verlangt.“ (Fett durch uns)

Vergleiche: Güterbahnhof Nord Freiburg i.Br: typische Neubaumieten 15- 16 € /qm kalt

<https://prenzberger-stimme.net/?p=122444>

„EDEKA-Markt Winsstraße weicht Wohnungen und neuem Markt

08 Okt, 2018



Wie die Trei Real Estate GmbH (Trei), Immobilientochter des Tengelmannkonzerns, mitteilt, hat das Unternehmen eine Baugenehmigung für die Quartiersentwicklung in der Winsstraße 18 erhalten.

Auf dem Areal Winsstraße /Ecke Marienburger Straße, auf dem sich derzeit ein Kaufhallengebäude aus DDR-Zeiten mit einem EDEKA-Markt befindet, soll in den nächsten zweieinhalb Jahren ein sechsgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit rund 187 Mietwohnungen (11.300 Quadratmeter) entstehen. Im Erdgeschoss wird es eine rund 2.700 Quadratmeter große Gewerbefläche geben, die unter anderem wieder einen Edeka-Markt beherbergt. Der Baubeginn ist für März 2019 vorgesehen, die Fertigstellung wurde für das erste Quartal 2021 terminiert.

Der vierte „Supermarkt-Überbau“ in Prenzlauer Berg (...)

Mehr Wohnungen schaffen **braucht also oft gar kein Bauland**. Ein Stadtteil kann statt auf „grüner Wiese“ besser dezentral auf Dächern und Parkplätzen und mit vielen weiteren Alternativen entstehen. Diese wurden und werden bis jüngst von Stadt und Gemeinderatsmehrheit leider klein- und schlecht geredet. So fehlen immer noch zu allen obigen Punkten Kataster der Stadt. Eines zu Aufstocken und Dachausbauten ist endlich in Arbeit (2019)

4.1.3 Alternative 3: FNP 2040 / Perspektivplan /Rahmenpläne

Ein gutes Dutzend großer Wohnbaupotenziale laufender **Rahmenplanungen** u.a. für den Stadtteil Mooswald bis hin zu den Chancen des **Perspektivplans (verabschiedet 2017)** für den Flächennutzungsplan nach 2020 wird weitere gute Wege für mehrere tausend Wohnungen eröffnen.

Rund 3000 Wohnungen waren laut Stadt bereits benannt , vgl. Tabelle s.u. . (Werkstattbericht Fassung 19.7.2018. ANLAGE bzw. Link in Teil 4.1.1). Das RegioBündnis ist dafür, soweit ohne Bauen auf „grüner Wiese“ und soweit Bedarf besteht.

21	zu 4. Perspektivplan		siehe auch Teil 6 Rahmenkonzepte			
22		1000	1.500	Perspektivplan Tuniberg	7.7.17, BZ; 21.9.17, Jerusalem Bürgergespräch Tiengen. Innenentwicklung??	
23	Schätzung GL	500	1000	Herdern Behördenzentrum Nord Parkplätze usw.	ECOTrinova Medienm 21.1.2015, Zahl je nach Anteil Studierende	
24				Rahmenkonzept Stadtteil Mooswald	G17-110, G17-230 S. 12	Doppel abziehen
25		50	50	Rennweg/Stefan-Meier-Str.:	Stadtplan BZ 15.7.17	?
26				Östliches Ganterareal	https://www.freiburg.de/pb/Lde/3 G 17-230 S. 12	
27				Nachverdichtungspotenziale Littenweiler Tuniberg, Mooswald u.a.		Doppel abziehen
28				weitere Gebiete,		
29	SUMME 4	1550	2.550			
30						

6. Rahmenkonzepte lt Drs. G17-230, z.T. s. Perspektivplan					
	500	Auf der Haid	Rahmenkonzept	G-17/230, S. 11+12	Teilgebiet 65, Gesamt 500
		Schildacker	Rahmenkonzept		s.o. z.T.
		Eisstadiongelände	Machbarkeitsstudie		z.T. s.o.
		Haslach Südost	Perspektivstudie		
		Rahmenplan Kappel Weihermatten			
		Rahmenplan Tuniberg-Ortschaften			z.T. s.o. Perspektivplan
		Gewerbegebiet Mooswald	Zukunftskonzept		
SUMME 6					
GESAMT	20.642	26.543	zzgl. Summe 6 und zzgl. unbezifferte "grün" hinterlegte Zeilen		

4.1.4 Alternative 4: Mehr Wohnen ohne Bauen! Der soziale Weg

Eine Reihe sehr sinnvoller Wege zum Wohnen oft ohne Bauen bestehen mit

- * **Wohnen für Hilfe** für Studierende und andere Hilfswillige
- * **Wohngemeinschaften** für Seniorinnen und Senioren und andere Altersgruppen:

Zusammenziehen statt Vereinzelung.

- * **Mehrgenerationen-Wohnungen und –Häuser.**

Diese 3 Punkte sind wichtig, um die Personenzahl pro Haushalt nicht weiter sinken zu lassen, sondern zu erhöhen, der 2. Punkt auch in Studierendenheimen

- * **Umziehen von zu großen in kleinere Wohnungen** mit Unterstützung durch Stadtbau, Baugenossenschaft und Stadt, aber in ganz Freiburg und ohne Mietnachteile.

- * **Anders Wohnen** mit weniger Platzbedarf geht auch, wie das Mietshäusersyndikat (im Mittel 30 qm pro Person statt 37 qm sonst in Freiburg) und z.B. Japan (ca. 15 qm pro Person) zeigen.

– Quelle Vortrag Stefan Rost / Mietshäusersyndikat -25.6.2016 in der Universität beim Samstags-Forum Regio Freiburg von ECOtrionova eV. et al. - **Die für den Bedarf an Wohn- und Bauflächen sehr wichtige Fragestellung qm/WF pro Person ist näher in Teil 2.1.1. behandelt.**

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

3 Häuserprojekt

Gutleutmatten

Ø 30 m²/Person

4.1.5 Alternative 5 – Leerstand und illegale Ferienwohnungen:

Für den Leerstand gibt es sehr unterschiedliche Definitionen, die zu sehr unterschiedlichen Zahlen führen:

- * Die **Definition des Zensus** ist vergleichsweise umfassend, sie bedeutet eine Momentaufnahme, enthält aber u.a. nicht Wohnungen in Renovierung und nicht Leerstand in Heimen.
- * Die Definition des **Zweckentfremdungsverbots** benötigt eine mindestens ½-jährigen Leerstand was zu relativ niedrigen Zahlen führt. Er verlangt zudem „Entdeckung“, bevor er zahlenwirksam wird.
- * Recht kleine Zahlen ergibt auch der „**marktaktive Leerstand**“, also der auf dem Markt angeboten wird. Er enthält z.B. nicht die Wohnungen, die nicht mehr vermietet werden sollen aus welchen Gründen auch immer.
- * Auch über **Stromzähler** usw. kann Leerstand gemessen werden, wobei sich Datenschutz- und andere Probleme ergeben.
- * auch gibt es in Freiburg **spekulativen Leerstand**: Die Empirica-Studie von 2014 (Anlage in G15-024)

nennt für Freiburg 800 Neubauwohnungen (für Miete oder Eigentum) die nach 1 Jahr nach Fertigstellung noch leer standen, also alles Fälle für Zweckentfremdungsverbot? Die Spitzen des Eisberges waren die teuren Reihenhäuser der Stadtbau in Freiburg-Günterstal, deren letzte erst nach mehreren Jahren verkauft bzw. bewohnt werden konnten.

* **Vorhalteleerstand** u.a. der Stadt / der Stadtbau für Notfälle und Geflüchtete

Während die Stadtverwaltung offensichtlich lieber die kleinen Definitionen verwendet, nutzt ECOtrino e.V. die des Zensus. Sie enthält wie notiert auch Wohnungen deren Eigentümer/Vermieter nicht mehr vermieten wollen oder die es nicht (mehr) können, aus welchen Gründen auch immer. Auch bei Erbengemeinschaften kann Leerstand entstehen.

Laut. Zensus 2011 waren in Freiburg 2,3% Leerstand, d.h. rund 2500 Wohnungen, im Durchschnitt 79 qm groß, fast alle mit Bad und Küche und fast alle sofort beziehbar.

Aus genannten Gründen dürfte sich der Leerstand nach Definition des Zensus 2011 seitdem nicht stark verringert haben.

Dazu bedarf es intensiver Aktionen der Stadt und anderer mit Hilfe, ideelle Bürgschaften für Personen, Mietausfallgarantie, Renovierungshilfe bei Auszug von Mieter usw.. Das fehlt im großen Maßstab in Freiburg, obwohl es einige Initiativen verschiedener Stellen gibt.

Für Menschen der **Wohnungssuche-Kartei der Stadt** (2017; 1616 Haushalte, Drs. G-17/230.1 Nov. 2018) und die der **Wohnungssuche-Kartei der Stadtbau** (ca. 3000 Personen (?)) jeweils mit recht unterschiedlicher Dringlichkeit) gilt es, z.B.

* **den Leerstand (2,3 %, also rund 2.500 Wohnungen**, seien es auch nur noch z.B. 2000 und die

* **fast 1000 illegalen Ferienwohnungen in Freiburg** s.u.) schnell verfügbar machen

* oder andere Wohnungen zu finden, s.o..

„Freiburgs Kampf gegen illegale Ferienwohnungen zündet nicht

von Joshua Kocher & Simone Höhl | Fr, 13. Juli 2018 um 14:30 Uhr Freiburg | 5

Vor vier Jahren hat die Stadt Freiburg die Zweckentfremdung von Wohnraum verboten. Seither wurden gerade einmal 75 Ferienapartments und Leerstände wieder in Wohnungen zurückverwandelt. (...)

*Der Knackpunkt derzeit: Wohnungen, die vor der Einführung zweckentfremdet wurden, dürfen nicht angetastet werden. Das liegt an einer **nachträglichen Stichtagsregelung**, die nach den Wünschen des Amts abgeschafft werden soll (...)*

*BZ-Recherchen ergaben im Juni, dass die Stadtverwaltung vor allem in Bezug auf die Plattform Airbnb keinen Überblick über die Angebote behält. Nun teilte das Baurechtsamt mit, nach penibler Recherche festgestellt zu haben, dass **über Airbnb etwa 800 Ferienwohnungen** im Stadtgebiet vermietet werden – von 377 wusste es bisher nichts, die Betreiber müssen noch ermittelt werden. Registriert sind im Rathaus überhaupt nur rund 250 Ferienapartments (...)*

Konkret ist noch nichts. Aber für die Dezernenten ist klar, dass es mehr Kapazitäten braucht – "das heißt mehr Geld und Personal", so Haag. Freiburg habe eine Vorreiterrolle. Bisher arbeiten in der Zweckentfremdungsstelle zwei Beschäftigte.“ ((Anm.: lange Zeit nur 1 Person))

<https://www.badische-zeitung.de/freiburg/freiburgs-kampf-gegen-illegale-ferienwohnungen-zuendet-nicht--154585003.html>

Die SPD Freiburg-Stühlinger hat Leerstand-Fotos zusammengestellt, die vermutlich nur einen kleineren Teil des Freiburger Leerstands darstellen, hier die Liste (es gibt auch Fotos, die einzelnen Nennungen enthalten teilweise mehrere Wohnungen):

<https://stuehlinger-magazin.de/leerstandsliste/>

Auf der Bleiche

- Nr. 12
- Basler Straße
- Nr. 56

• Bauhöferstraße

- Nr. 69
- Nr. 107
- Bayernstraße

• Nr. 5

- Beim Steinernen Kreuz
- Nr. 5
- Belchenstraße

- Nr. 10
- Nr. 24, 26, 28
- Nr. 30, 32, 34
- Blumenstraße
 - Nr. 20
- ECA-Siedlung
 - Müllheimer Straße
 - Neuenburger Straße
- Egonstraße
 - Nr. 52
- Elbenweg
 - Nr. 9
- Engelbergerstraße
 - Nr. 43h
- Eschholzstraße
 - Nr. 45
 - Nr. 71
- Fabrikstraße
 - Nr. 29
- Ferdinand-Weiß-Straße
 - Nr. 90
- Friedrichstraße
 - Nr. 58
- Fürstenbergstraße
 - Nr. 22
- Gilgenmatten
 - Nr. 28
- Gresserstraße
 - Nr. 17
- Goethestraße
 - Nr. 43
 - Nr. 73
- Guntramstraße
- Nr. 4
- Nr. 44
- Nr. 53
- Günterstalstraße
 - Nr. 23
- Hauriweg
 - Nr. 14
- Husserlstraße
 - Nr. 12
- Im Höflin
 - Nr. 2
- Im Ochsenstein
 - Nr. 14
- Johann-von-Weerth-Straße
 - Nr. 8
- Kapellenweg
 - Nr. 15
- Kirchstraße
 - Nr. 51
- Kreuzkopfsteige
 - Nr. 5
- Kronenmattenstraße
 - Nr. 3
 - Nr. 7
- Kunzenweg
 - Nr. 7
- Laßbergstraße
 - Nr. 19
 - Nr. 28
- Magdalena-Gerber-Straße
 - Nr. 1, 3, 5
- Maria-Theresia-Straße
 - Nr. 3
- Mercystraße
 - Nr. 26
 - Nr. 33
- Moltkestraße
 - Nr. 9
- Mozartstraße
 - Nr. 3
- Mülhauser Straße
 - Nr. 11a
- Obere Lachen
 - Nr. 16
- Predigerstraße
 - Nr. 3
- Rasenweg
 - Nr. 2
- Runzstraße
 - Nr. 86
- Schongauerweg
 - Nr. 59
- Schwarzwaldstraße
 - Nr. 31
 - Nr. 99A
- Sedanstraße
 - Nr. 11
- Sickingenstraße
 - Nr. 47
- Wendlinger Straße
 - Nr. 17
- Wiesentalstraße
 - Nr. 1

Seit kurzem in 2019 online: Leerstandliste der Stadt: <https://www.freiburg.de/pb/1379970.html>

Die Stadt nennt laut Studie 500 Wohnungen Leerstand. Dazu siehe aber obige Definitionen.

Für obige 4.800 Personen würden etwa 2.000 Wohnungen in der Anzahl mehr als reichen.

Wenn es nicht schnell genug geht, sind die anderen Alternativen s.o. heranzuziehen. Ein Neubaustadtteil Dietenbach kann hier keinerlei Rolle spielen, viel zu spät, zu teuer.

Zu **Obdachlosen** in Freiburg siehe sind Wohnheime mit Einzelzimmern zum Übernachten wichtig, siehe früheres Kapitel. Für **die Geflüchteten**, soweit sie noch in Wohncontainern leben, wären auch Heime oder Nutzen von Leerstand usw. sowie Sozialwohnungen wichtig: Die Stadt steht in der Pflicht. Dietenbach kann auch hier gar nicht helfen.

Die Vormerk-Karteien der Wohnbaugenossenschaften zählen wir hier nicht, da sehr viele Doppelmeldungen auch mit der Stadtbaukartei und auch auf Vorrat anzunehmen sind. Jedoch zeigt sich hier großer Bedarf an günstigem Wohnraum, der vor allem mit Alternativen 1 – 3 gedeckt werden kann – ohne Neubaustadtteil Dietenbach.

Für Studierende besteht keine Wohnungsnot. Für zu kurzfristig Gekommene steht die Übergangsunterkunft des Studierendenwerks zur Verfügung. Es werden aktuell oder jüngst rund 2.000

Wohnheimplätze neu errichtet. Die Zahl der Studierenden der Universität ist nach 2016 deutlich gesunken um über 800 auf unter 25.000. Der Doppelabi-Jahrgang 2012 ist meist fertig mit Studieren.

4.1.6. „Neue“ Alternative 6: Baulücken:

Baulücken sind im Werkstattbericht noch konkret unberücksichtigt, können aber vereinzelt enthalten sein

Anfang 2019 kam heraus auf Pressenachfrage, dass die Stadt evtl. kein aktives Baulückenkataster hat

<https://www.badische-zeitung.de/boris-palmer-droht-mit-enteignung-brachliegender-grundstuecke-Tuebingen>:

„Boris Palmer droht mit Enteignung brachliegender Grundstücke

Von Benno Stieber, Ronny Gert Bürckholdt & unseren Lokalredaktionen
Di, 09. April 2019 um 20:58 Uhr Südwest | 2

Tübingens OB will, dass die Eigner leerer Grundstücke diese bebauen oder der Stadt verkaufen. Notfalls will er sie zwingen. Auch in Südbaden gibt es Leerstand.

- Im Kampf gegen die Wohnungsknappheit geht Boris Palmer einen ungewöhnlichen Weg. Foto: Sebastian Gollnow
- (...) 550 Grundstücke möchte der OB für den angespannten Wohnungsmarkt seiner Stadt verwertbar machen. "Hier könnten bei vollständiger Nutzung in wenigen Jahren Wohnungen für 2000 Menschen entstehen", schrieb er an den Gemeinderat. Schon 2008, kurz nach seinem Amtsantritt, hatte sich Palmer an die Grundstücksbesitzer gewandt, um die Baulücken in der Stadt zu schließen. (...)
- Die **Stadt Freiburg sah sich bis Dienstagabend nicht imstande, Auskunft über das Ausmaß unbebauter Grundstücke in der Hand von Privatleuten zu geben** (...) In der 60 000-Einwohner-Stadt **Offenburg** liegen 285 Privatgrundstücke brach, heißt es bei der Stadtverwaltung. Diese seien in einem Kataster erfasst, und dieses sei im Internet veröffentlicht worden“ ((fett durch uns))

4.2. FAZIT zu Teil 4.0. und 4.1.:

Alternativen gibt es viel mehr als genug.

Schon das sowieso Kommende reicht für weit mehr als bis 2030.

Die Alternativen sind teils besser als das sowieso Kommende,

da sie größtenteils kein neues Bauland benötigen,

sogar gar kein Bauland auf der grünen Wiese.

Es geht komplett ohne Neubaustadtteil Dietenbach.

Dietenbach wäre sogar unsozial: Konzentration auf Dietenbach behindert schnellere Alternativen, es kämen viele Jahre zu spät, wäre im Vergleich zu günstigen Alternativen zu teuer.

Seltsam, dass die Stadt das der Wählerschaft beim Bürgerentscheid Anfang 2019 vorenthielt.

4.3. Was die Stadt nicht hatte - vor und zum 24.7.2018:

Es fehlten Kataster zu

1. Leerstand
2. Zweckentfremdung (außer ansatzweise)
3. illegale Ferienwohnungen
4. Aufstocken
5. Dachausbau
6. Anbauen zum Wohnen
7. überbaubaren Parkplätzen und Garagenhöfen
8. be-/ausbaubaren Höfen in Quartieren
9. ausbaubaren und/oder aufstockbaren Hinterhäusern
10. Baulücken
11. viel zu großen Wohnungen.

Zu all dem hätte die Stadt in den Jahren zuvor tätig bzw. tätig sein können und müssen, um die SEM und die Enteignungen dabei zu vermeiden.

Freiburg kann zu obigen Katastern als besonders rückständig eingestuft werden. Statt die Kataster zu erstellen oder erstellen zu lassen konzentrierte man sich auf Dietenbach

So wurden in der Summe sehr große Potenziale für mehr Wohnungen nicht oder kaum genutzt durch Untätigkeit. Auch die Einzelpotentiale obiger 11 Rubriken können in der Größenordnung des Neubaugesamts Dietenbach liegen, s.o. Teile von Teil 4. , z.B. die mit Aufstocken und auf Parkplatzflächen aller Art.

Akteure für die Alternativen: die Baugenossenschaften, die Freiburger Stadtbau, auch die Kirchen und BIMA sowie Private aller Art. Diese Akteure machen es bisher und derzeit nur punktuell, auch weil keine Anreize durch die Stadt und bei weitem nicht ausreichend Personal in den baurelevanten Ämtern vorhanden ist, weil 18,55 Stellen auf Dietenbach konzentriert sind.

(Stellenzahl in Antwort der Stadt 1.3.2018 an Gemeinderatsfraktionen UL und FL+FF auf deren Anfrage vom 18.1.2018)

Ein anderes Licht auf das Verhalten von Stadt und Gemeinderat:

Gemeinderat Patrick Evers, ein Jurist, sagte am 29.9.2016 in einer Ratssitzung zum Neubaugebiet Zinklern bei Freiburg-Lehen (gegenüber Dietenbach) auf der anderen Seite der Dreisam und des BAB-Zubringers) sinngemäß und fast im Wortlaut gemäß Erinnerung von Dr. Georg Löser, Vorsitzender von ECOTrinova e.V.: „**Wenn ihr Zinklern nicht höher baut, verliert ihr den Prozess um Dietenbach**, weil Ihr zu wenig getan habt, um dort Enteignungen zu vermeiden“. Der Gemeinderat blieb bei der relativ niedrigen Bebauung, deutlich niedriger als in Dietenbach geplant.

5. Dietenbach hilft nicht zu bezahlbarem Wohnen – erhöht den Mietspiegel und käme viel zu spät

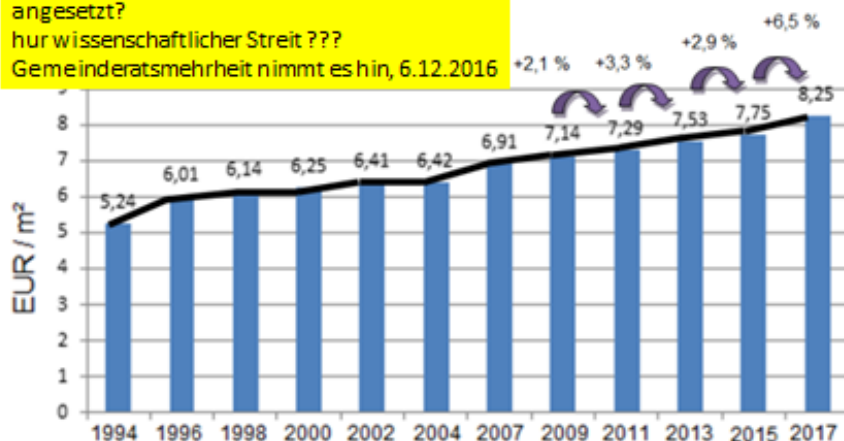
Zu hohe Mieten in Freiburg taugen nicht als Argument für Dietenbach:

Sehr viele Menschen können sich teure Neubauwohnungen in Freiburg und größere Wohnflächen nicht leisten. So standen 800 Neubauwohnungen nach 1 Jahr nach Fertigstellung noch leer laut Empirica-Gutachten 2014 für die Stadt (im Gemeinderats-Plenum als Unterlage im Mai 2015). **Neubauwohnungen verteuern den Mietspiegel**, weil nicht erhöhte Bestandsmieten gesetzlich bedingt durch neue, dann i.d.R. viel höhere Mieten ersetzt werden: Die Folge ist, die Mietpreisspirale schraubt sich weiter hoch wie mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 6.12.2016. Auch die **Neubaustadtteile Rieselfeld und Vauban** konnten bekanntlich meist große bis sehr große Anstiege des Mietspiegels in der Vergangenheit nicht aufhalten, sondern haben als mit die teuersten Stadtteile zum neuerlichen (Ratsbeschluss 6.12.2016) Anstieg des Mietspiegels beigetragen.

Freiburger Mietspiegel für 2017: 5 % zu hoch angesetzt?

hur wissenschaftlicher Streit ???

Gemeinderatsmehrheit nimmt es hin, 6.12.2016



G 16-251 für 6.12.2016

Mietspiegel

https://ris.freiburg.de/beschluesse_details.php?vid=3301609100264&nid=ni_2016-GR-149&suchbegriffe=&select_gremium=&select_art=&status=1&x=11&y=7

Kommentar: Freiburg sitzt in der „selbst fabrizierten Mietspiegelfalle“. Auch zu Jahren des Baus der Stadtteile Rieselfeld 1996-2012 +Vauban 1998/9-2016 (beide stadteigenes Gelände) gab es erhebliche Anstiege z.B. für ab 2007 um 7,6% bedingt durch 2003-2005/6



zu G. Löser: Freiburg in der selbst gebauten „Mietspiegelfalle“

• Der Mietspiegel - Ein mieterhöhendes Werkzeug

- Sergios Rede zum Mietspiegel im Gemeinderat am 6.12.2016 Beitrag vom 07.12.2016

- Liebe Anwesenden,
- Es ist nur eine Frage der Zeit, bis die stetig steigende Mietpreisspirale den/die Freiburger NormalbürgerIn aus der Stadt drängt. Eine derartig starke Erhöhung kann von einem Gemeinderat nicht einfach hingenommen werden. Es ist nicht unsere Aufgabe, dieser Entwicklung tatenlos zuzusehen – Ja, ich sage tatenlos.
- Denn es reicht nicht, Wohnungen zu bauen. Weder sind wir damit schnell genug, noch haben wir dafür Platz genug. Neubauwohnungen sind auch ein Grund für den steigenden Mietspiegel. Damit diese Stadt keiner fatalen Gentrifizierung erliegt, muss der Gemeinderat in den Wohnungsmarkt eingreifen. Das System, nachdem der Mietspiegel erarbeitet wird, führt aus verschiedenen Gründen zu einer stetigen Mietpreiserhöhung. Durch den Gemeinderat wurde beschlossen, dass die Stadtbau ihre Mieten an den Mietspiegel heranzuführen muss. Dadurch wird die Miete durchschnittlich erhöht und der nächste Mietspiegel wird wieder höher ausfallen, als der bisherige.
- Wir können nicht warten, bis dieser Teufelskreis aufgrund einer Entspannung des Wohnungsmarktes durch das erhöhte Angebot erreicht wird, denn sonst haben wir zu diesem Zeitpunkt durch die vielen teuren Neubauwohnungen einen so hohen Mietspiegel, dass die ehemaligen NormalverdienerInnen sich Freiburg nicht mehr leisten können. Dementsprechend ziehen nur Menschen mit mittlerem bis hohem Einkommen nach Freiburg, von denen die Vermieter dann wieder hohe Mieten verlangen können. Das führt wieder zu einem hohen Mietspiegel, der die vorher günstigeren Wohnungen auch teurer macht. Das ist übrigens auch der Grund, warum der ständig angepriesene Trickle-down-Effekt nicht funktionieren wird. Denn wie sollen günstige Wohnungen frei werden, indem MehrverdienerInnen in teurere Wohnungen ziehen, wenn die günstigen Wohnungen durch den Mietspiegel, welcher durch das Bauen von teuren Wohnungen steigt, den Preis für die vorher günstige Wohnung wieder nach oben treibt? (...)
- Trotz dieser, vor allem für Geringverdiener fatalen Situation, fordert unser Finanzbürgermeister Neideck mehr Wohnungen für den Mittelstand. Es ist richtig, dass Wohnungen für den Mittelstand benötigt werden, aber wir brauchen vermehrt Wohnungen für diejenigen, die durch den Mietspiegel von ihrer Existenz bedroht werden, denn nur mit einer Umkehrung des Teufelskreises, dem Schaffen von Wohnungen, die unter dem Mietspiegel stehen, können wir diese stetig drohende Katastrophe für unser soziales Ökosystem verhindern. (...)
- <http://www.wipe-freiburg.de/node/1041>

Oft wird behauptet, viel neu Bauen besorge günstigere Mieten, der Markt solle es richten. So läuft es leider nicht. Der Markt richtet es nicht, teilte der Baudezernent der Stadt Münster mit beim Vortrag in Freiburg Anfang 2019 im Konzerthaus, man habe gebaut und gebaut (spezifisch mehr als Freiburg!), die Mieten und Kaufpreise für Wohnungen stiegen kräftig weiter. Der Grund liegt an den steigenden Bau-Preisen und am Mietspiegel, in den die (teuren) Neuvermietungen aufgenommen werden.

Nur 5% der Neubau-Mietwohnungen „bezahlbar“

*„Panorama hat mit Hilfe der „empirica-systeme Marktdatenbank“ Hunderttausende Wohnungsangebote aus mehr als 100 Datenquellen zwischen Mai 2015 und Mai 2016 ausgewertet. Das Ergebnis ist verheerend: **Der private Wohnungsbau, auf den die Politik ihre Hoffnungen setzt, schafft so gut wie keine bezahlbaren Mietwohnungen.** 95,3 Prozent der privaten Neubau-Wohnungen in den 20 größten deutschen Städten sind für die Mehrheit der deutschen Mieter nicht bezahlbar.*

Freiburg sitzt mit seinem vielen teuren Neubauten auf Bauland (statt vorhandenen Wohnraum besser zu nutzen und statt aufzustocken usw.) nicht nur in der **Mietspiegelfalle**, sondern auch in der **Investorenfalle**:

Freiburg lockt mit maximaler Rendite bei geringstem Risiko, wie es ein aktueller Bauwirtschaftsbericht feststellte:
Quelle: Bulwiengesa 23.2. 2019

DEUTSCHE B- UND C-STÄDTE VERSUS A-STÄDTE:

Wo winkt Wohninvestments das beste Rendite-Risiko-Verhältnis?

Auftraggeber: d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH
Biebricher Allee 2, 65187 Wiesbaden

München, 23. Februar 2019

https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/bulwiengesa_studie_rendite-risiko-verhaeltnis_final-komprimiert.pdf

6. Kosten und Finanzierung „KOFI“ 2016/17, 2018

Bei der KOFI kommt es nicht nur auf den 24.7.2018 an. Weil nämlich von jetzt ab etwa die SEM über rund 20 Jahre finanziert werden müsste, ist der Blick auch nach vorwärts zu richten:
Kann die Stadt genügend Geld aufbringen? Trägt sich das Projekt finanziell?

(1) Schon in Teil 2.0.3. „Freiburg ist eine hochverschuldete Stadt“ wurde notiert:

Es ist äußerst fraglich, ob die Stadt einen Neubaustadtteil der Größenordnung Dietenbach finanziell überhaupt verkraften kann oder gar betr. nächstem Haushalt 2021/22 genehmigt erhält.
Erschwerend kommt hinzu: Einwohnerverluste mit/nach Zensus 2021 mindern Steueraufkommen.

In der Medienmitt. der Stadt vom 9.7.2019 erfolgen schwere Warnungen des Regierungspräsidiums anl. der Haushaltsgenehmigung für 2019/2020: (Fettsetzung durch Autor)
„Das RP Freiburg fasste die Hinweise aus der Prüfung des Doppelhaushalts der Stadt Freiburg wie folgt zusammen:

- Eine Fortsetzung der Finanzpolitik mit einer gleichzeitigen Erhöhung der Ausgaben sowohl im laufenden Bereich als auch bei den Investitionen würde die Leistungskraft der Stadt in absehbarer Zeit überfordern.

- Bei der Steuerung der Finanzpolitik sollten die finanziellen Auswirkungen im Gesamtkonzern Stadt noch stärker bewusst gemacht werden. Auch ausgelagerte Schulden belasten den Haushalt.

- Eine klare Priorisierung ist notwendig. Als Ergebnis einer solchen Priorisierung sollte auch ein Verzicht auf bestimmte, nicht zwingend erforderliche Projekte in Betracht gezogen werden.

- Für den politischen Handlungsschwerpunkt „Wohnen“ ist ein tragfähiges Gesamtkonzept zu erstellen, das alle Maßnahmen umfasst, die in diesem Themenbereich umgesetzt werden sollen, und in dem die finanziellen Auswirkungen für die Stadt und ihre Unternehmen analysiert werden.

OB Horn: „Wir nehmen die Hinweise des Regierungspräsidiums sehr ernst. Gleichwohl brauchen wir einen leistungsfähigen Haushalt. Wir müssen klar priorisieren und entscheiden, wie und wo wir unser Geld investieren. Die Prioritäten sind mit dem neuen Gemeinderat zu vereinbaren, auch mit der Konsequenz, dass leider nicht alles Wünschenswerte finanzierbar sein wird.“

In derselben Medienmitteilung der Stadt:

- *der Rathaus-Neubau II musste wegen Überschuldung zurückgestellt werden,
- *der Schulersatzbau für die Staudinger Gesamtschule (ca 100 Mio €) mußte wegen Überschuldung in einen Eigenbetrieb ausgelagert werden (was den Haushalt der Stadt künftig belasten wird)
- *Der Theater-Umbau musste wegen Überschuldung zeitlich aufs Doppelte getreckt werden.

Die Stadt hat schlimme Kostensteigerungen bei der Renovierung des Augustiner-Museums.

Hauptkandidat zur Streichung muss der überflüssige Neubaustadtteil Dietenbach sein!

Die Pflichtaufgabe ausreichend Wohnen wird besser, meist schneller und kostengünstiger mit den Alternativen bewältigt. Für spekulativen Leerstand und für maximale Rendite für Investoren ist die Stadt nicht zuständig außer im ersten Fall mit dem Zweckentfremdungsverbot.

(2) Die KOFI einer SEM ist zwar kein ganz strenges Kriterium, aber die dramatische Schuldenentwicklung der Stadt als „Konzern“ musste dieser schon vor dem SEM-Beschluss bekannt gewesen sein.

Die KOFI-Drs. für Dietenbach für den Rat in 2017 G17-078 zum Projekthaushalt zeigte:

Die Stadt mußte viele „**Tricks**“ anwenden, um die **Überschuldung** des Projekthaushalts Dietenbach von 56 Mio- zu mindern:

*nahm über 40 Mio € „Einsparungen“ vor, die Hälfte davon durch **Wegsparen von 1/3 der Schule** Also von 2 von 6 Zügen.

*klammerte die Mehrkosten der *Energiestandards* aus

*verlagerte fast **100 Mio € in den Haushalt** mit Scheinargument; alle in Freiburg hätten was davon.

Das Defizit ist keineswegs verschwunden! Unakzeptable Streichungen und Ausklammerungen!

!!! Die Verringerung der Schule um 1/3 soll mit 23-26 Mio € die Hälfte der Einsparungen von 40-50 Mio Euro erbringen. Den Mehraufwand anderswo in Freiburg will man im Gesamthaushalt der Stadt unterbringen, d.h. "verstecken"?

Diese Maßnahme ist unakzeptabel, auch wegen der großen Zeit-Nachteile für die kommenden „FahrschülerInnen“ und der absehbaren vielen elterlichen Transporte. Die meisten Gemeinden in der Umgebung von ähnlicher Größe haben unseres Wissens volle Schulbestückung: Gundelfingen, Denzlingen, Kirchzarten, Breisach, selbst das Rieselfeld und Haslach haben es....

Dietenbach – ein sehr benachteiligter Stadtteil...

Hochspannungsleitungen verlegen: die 7 Mio-Einsparung ist sehr fraglich, zu vage, da noch nicht verhandelt, ggf. Mehrkosten und Nachteile für Dietenbachpark

Kredit-Zinsen senken: 8 Mio € Einsparung : das ist sehr spekulativ für die weitere Zukunft!

Den Risikozuschlag senken von 15% auf 12,5%: 9 Mio Euro: Das ist riskant, weil:

Ein weiteres in der Drucksache G17-078 ungenanntes, aber in G17-015 erkennbares Risiko ist:

Wenn „Dietenbach“ nach 2020 scheitert, sind pro ha 4 Euro an die mitmachenden Bodeneigentümer ausgezahlt und für die Sparkasse verloren. Bei 84 ha Privateigentum sind das 3,36 Mio Euro zzgl. 4 Jahre Verwaltung + Werbungskosten der Sparkasse, also evtl. rund 5 Mio Euro? Wer trägt das? Die Stadt als Miteigentümer der Sparkasse und Veranlasser?

Die anderen Einspar-Punkte sind alle klein und z.T. vage

Sehr wichtig ist das Kleingedruckte dort unten, zunächst als Zitat

(Spiegelstriche von uns durchnummeriert, fett + Farbe von uns, die BZ nennt nur den ersten Punkt!)

"Folgende Kosten wurden bisher NICHT in der KoFi berücksichtigt:

1- Kosten für die Umsetzung eines **klimaneutralen Energiekonzepts** in Höhe von bis zu 30 Mio. EUR - grundsätzlich förderfähig, Restbetrag wird von Investoren getragen

2- Ermäßigungen auf die Grundstückspreise (**sozialer Wohnungsbau**)

ggf. Mehrkosten durch noch nicht kalkulierte Leistungen wie übergeordnetes Freiraumkonzept, Gestaltungsleitfaden etc.

3- ggf. höhere Anforderungen an die Gestaltung der nach Stand der Planung erforderlichen **Lärmschutzwände** (Ziel: keine rein technische Lösung)

4- eigenständiger **Stadtteiltreff** (im Sinne von „Glashaus“ Rieselfeld) " Ende Zitat

Nun die Kommentare:

zu 1- Das Baudezernat scheint das **klimaneutrale Energiekonzept** des Dez II niedrig zu hängen und überlässt es z.T. den Investoren. Nötig wäre eine „CO₂-Senke“, um den Altstadtteilen zu helfen für die Klimaziele der Stadt. Probeweise 15 Mio Euro ansetzen

zu 2- Wenn 50% der Wohnflächen dem **sozialen Wohnungsbau** dienen sollen, könnten dazu etwa 25 ha erschlossenes Bauland nötig sein. 200 €/qm Ermäßigung bei 800 Euro/qm ergeben

50 Mio Euro für die Ermäßigungen!!! (Fehlbetrag hier angesetzt, statt im Gesamthaushalt der Stadt unterzubringen) Bei günstigeren Bodenpreisen (Zähringen Nord, Stadtumbaugebiete Haid, Haslach-

Schildacker) wäre der Aufwand kleiner

zu 3-: zu prüfen! nicht nur für Konzept und Leitfaden (ca. 0,1 Mio €?) , sondern auch die Kosten der **Realisierung** (X Mio Euro?)

zu 4-: Wir setzen hier probeweise die Kosten *der Sanierung des Haus der Jugend*, Uhlandstr. ein:
10 Mio Euro

Inzwischen sind die Baukosten in 2018 weiter dramatisch gestiegen um 5% pro Jahr

Für Straßen-/Wegebau und Erdarbeiten um über 7% in, was die Stadt bei der Erschließung besonders trifft. Quelle: Deutsche Wirtschafts-Nachrichten 05.04.19

Die herabgesetzte Risikoreserve von 12,5 % ist in 2017/2018 schon aufgeessen.

Die gestiegenen Baukosten erschweren auch sehr das Ziel bezahlbares Wohnen.

Und die Nichtsozialwohnbauten würden den Mietspiegel für alle anderen erhöhen; was auch Finanzbürgermeister Breiter öffentlich begriffen hat und aussprach und was im Gemeinderat a 6.12.2016 bei der großen Mietspiegelerhöhung großes Thema war.

Neubau-Stadtteil Dietenbach

Kostenfalle versteckt und geschönt

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

Die Stadt nennt 2018 für den Projekthaushalt

602,4 Mi. € Ausgaben	18,5 Mio € erhoffte Fördermittel
573,5 Mio € Einnahmen,	592,0 Mio € Gesamteinnahmen
<u>Defizit 10,4 Mio €</u>	

ABER: das Defizit wurde 2017 so ganz klein gemacht:

- 23-26 Mio € Schule nur 4 statt 6 Züge, zu klein! „Fahrschüler“
- 8 Mio € Zinsen runtergesetzt – Wunschdenken!
- 9 Mio € Risikozuschlag von 15 auf 12,5 %. Stuttgart 21?
- 9 Mio € Hochspannungsleitungen billig verlegen?
- X Mio € mehrere kleinere Posten

> 50 Mio € „weggespart“ - auf dem Papier

Ausgeklammert wird u.a.:

- ca 50 Mio € sozialer Zuschuß zu Grundstückskosten: 200 €/qm*
- ca 30 Mio € Energiekonzept „klimaneutral“, wenig förderfähig (EU)
- ca 10 Mio € eigenständiger Stadteiltreff à la Glashaus*
- ca 20-24 Mio € Stadtbahnverlängerung - ohne Brücken
- ca 15-20 Mio € Stadtbahnbrücke Weststrandstr. nötig wg. Riesenstaus
- ca 10 Mio € Hochwasserbecken Horben/Breitmatte abzgl. Förderung*
- ca X Mio € weitere Verkehrsmaßnahmen, Folgekosten, Unkalkuliertes
- ca 10 Mio € Hallenbad - nötig für 15.000 Einwohner *

ca 100 Mio € Belastung des ordentlichen Haushalts der Stadt

> über 250 Mio € werden ausgeklammert *eigene Recherchen

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

Mit der KOFI-Vorlage zur SEM-Satzungsbeschluss Anlage 6 zur DRUCKSACHE G-18/114 fehlen trotz obiger Schönfärbereien und Streichungen 29 Mio € , von denen gut 18 Mio € durch Förderungen reinkommen sollen. Wie notiert in der Abb. oben werden weiterhin 50 Mio € weggespart auf dem Papier und über 250 Mio € werden ausgeklammert, siehe Abb. „Kostenfalle“.

Insgesamt: Es ist sehr zweifelhaft , dass die Stadt Dietenbach finanzieren kann. Es wurde Zuviel geschönt. Rund 100 Mio € wurden dem allgemeinen Haushalt zugerechnet, eine Schönrechnerei mit der Behauptung, es käme allen in Freiburg zugute. Dafür leiden dann aber freiwillige Leistungen u.a. für Kultur und Vereine.

Vor den Finanzproblemen wurde im Gemeinderat bereits vor SEM-Beschluss intensiv gewarnt:
 Rede 4.4.2017 u.a. Prof. Rückauer FF-FL im Gemeindeamt:
<https://freiburg-lebenswert.de/fehlentscheidung-stadtteil-dietenbach/?print=pdf>
 und ECOtrino e.V.

Laut Abb. s.o. kann das Defizit bis zu 300 Mio € betragen, statt nur gut 10 bis knapp 30 Mio € je nach Förderung für die Stadt. Sehr viele nötige Investitionen zu Dietenbach wurden zurückgezogen oder auf später verschoben, s.o. Abb. „Kostenfalle“

**KOSTEN UND FINANZIERUNG
MÜSSEN AUF DEN TISCH**

rettet-dietenbach.de

Neubau-Stadtteil Dietenbach

ist zu spät, zu teuer und ist

eine Fata Morgana: nichts vor 2027, wenn überhaupt

eine Kostenfalle: riesiges Kostenloch 300 Mio €

eine Mietspiegelfalle: ungeförderter Teil treibt
Mietspirale hoch.

eine Investorenfalle für Freiburg:
Fremdkapital zieht Rendite ab.

eine mögliche Seifenblase:
die 50%-Sozialquote ist nicht finanziert

Hemmnis für die Alternativen zu Dietenbach

Hemmnis für den ökosozialen Umbau der Stadtteile

Hemmnis für den Klimaschutz:
zieht Planer, Kapital und Handwerk ab.

7. Klimaschutz – Neubaustadtteil Dietenbach schadet! Zu wenig Baupersonal/ Klimaschutzgebot

WARUM der „klimaneutrale“ Riesen-Neubaustadtteil Freiburg-Dietenbach sehr klimaschädlich sein würde. - Was würde der Neubaustadtteil für das Klima bedeuten?

1. Das Lokalklima würde schlechter vor allem in den Nachbarstadtteilen Weingarten, Rieselfeld, Betzenhausen und Lehen – weil weniger durchlüftet und auch im Sommer wärmer wie allgemein beim Stadtklima.

Zur Frage Klimaschutz und Dietenbach gibt es mit Blick aufs **Weltklima** 4 negative Überraschungen:

2. Die Stadt will „klimaneutral“ bauen lassen. Das ist irreführend.

Denn der Aufwand für Baumaterialien, Transporte und Bauvorgänge ist nicht mit gezählt. Dieser Aufwand ist voraussichtlich höher als die Betriebsenergie der Gebäude für Heizen, Warmwasser und Strom über Jahrzehnte. Selbst Plus-Energiehäuser können den Aufwand kaum jemals wieder

wettmachen. Zudem sind die Berechnungen durch Rechenfaktoren bundesdeutscher Verordnungen geschönt. Neue Windkraft aus Freiburg oder gar von auswärts in Anspruch zu nehmen, wäre Schummelei.

In Dietenbach wäre also viel mehr Fossilenergie drin als draufsteht!

Und: Der Großteil des zusätzlichen Verkehrs fehlt. Dietenbach liegt bestens bei Schnellstraßen und Autobahn und hätte eine viel zu lange Stadtbahnanbindung zum Zentrum, die schon heute im Rieselfeld oft überfüllt ist. Die Autobahn ist für „Grenzgänger“ nach Basel viel schneller als Stadtbahn plus Bahn. **Wird es ein Stadtteil vor allem für Leute, die in Basel groß verdienen und in Freiburg wohnen?** Bei sinnvoller Innenentwicklung für mehr Wohnraum sind diese fürs Klima negativen Effekte viel kleiner.

3. Dietenbach behindert und verteuert die klimaschützende Sanierung von Altbauten und ist deshalb ziemlich schädlich für den Klimaschutz

Das Bauhandwerk ist sehr knapp mit Personal. Für manche Bauvorhaben und fällige Sanierungen selbst von Brücken kommen in Freiburg im 1. Anlauf öfters keine Aufträge zustande. Und es werden z.T. weit überhöhte Preise gefordert. Bauen hat sich sehr stark verteuert. **Ein Neubaustadtteil zieht viele Bau- und Handwerks-Unternehmen und planende Berufe ab von der Klima schützenden Altbausanierung**, bei der es um sehr große Mengen Treibhausgase geht. Mit Innenentwicklung lassen sich dagegen bei der Altbausanierung der Klimaschutz und mehr Wohnraum gut verbinden.

4. Die Klimaschädigung durch Flächenfraß ist ebenfalls enorm.

Mit dem Neubaustadtteil wären in Dietenbach rund 130 Hektar landwirtschaftliche Fläche verloren. Hinzu kommen u.a. Kiesgrubenerweiterungen und naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen. Alles zusammen etwa 150 Hektar, also 1,5 km² oder über 200 Fußballfelder. **Der Boden verliert dort in weiten Teilen seine große Speicher-Funktion für CO₂ bzw. Kohlenstoff.** Flächen zur Ernährung von an die 2.000 Menschen verschwinden. Regionale Ernährungssouveränität ginge noch mehr verloren: Eine **Folge ist mehr Verkehr für verschiedenste Zwecke.** Flächen für die Umstellung auf Klima schonenden **Ökolandbau**, der mehr Platz braucht, wären verloren.

5. Der Neubaustadtteil Dietenbach bedeutet auch Regenwaldabholzung

Weil Freiburg und die Region Südbaden nur einen kleinen Teil (rund 20%) der in Freiburg benötigten Nahrungsmittel erzeugen und weil Baden-Württemberg und Deutschland sich nicht mehr selbst ernähren, würde mehr importiert, wenn Dietenbach gebaut würde. **Der Neubaustadtteil bedeutet dann z.B. Regenwaldabholzung in Brasilien** etwa für Gentech-Soja-Importe - statt einige Futterwiesen und Futteräcker in Dietenbach für Milchprodukte der Schwarzwaldmilch.

Das renommierte IFEU-Institut in Heidelberg hat dazu festgestellt: Für Mehr-Import von Soja nach Deutschland werden in Brasilien jährlich 221 Quadratkilometer Landnutzung umgewandelt, also rund 15 km mal 15 km. **Der Neubaustadtteil Dietenbach wäre daran beteiligt und deshalb auch auf diese Weise klimaschädlich**, die Alternativen der Innenentwicklung nicht!

Zusammengefasst: Der Klimaschutz verbietet den geplanten Neubaustadtteil Dietenbach!

Dietenbach oder starker Klimaschutz: beides zusammen geht nicht:

Entweder Klimaschutz beim Gebäudebestand (zwingend nötig wegen Klimaschutz-Zielen/-Gesetzen) **oder** Dietenbach bauen (keine Pflichtaufgabe, da genügend und bessere Alternativen)

Dietenbach geht auch nicht, weil das Baupersonal für das Sowieso-Bauen von ca. 10.000 WE (2014-bis 2030/35 und für den klima-schützenden Umbau der bestehenden Stadt benötigt wird.

Dietenbach wäre also eine nur eine Fata Morgana.

Auch ist Innenentwicklung deutlich Klima-schonender im Vergleich zu Außenentwicklung: die Erschließung ist .w. schon da, es entsteht weniger Verkehr.

Weil Klimaschutz (auch siehe Pariser UN-Abkommen 2015) und bessere Nutzung vorhandenen Wohnraums beim **Gemeinwohl** Vorrang haben müssen, ist das Projekt Dietenbach auch unter diesem Blickwinkel hinfällig.

8. . Bauverbote Hochwasser + Lärm

Hochwassergefährdete Bauverbotszone (Hervorhebungen durch Redaktion)

Bereits 2012 plante man ein Bohrrtal-Staubecken als Voraussetzung, Dietenbach umsetzen zu können: – G-12/141: „... vorgeschlagene Fläche Dietenbach erfüllt sämtliche in Kapitel 3.1 dargestellten Eignungskriterien und bietet sich daher grundsätzlich für eine Siedlungserweiterung an. Diese Fläche weist jedoch ein großes Planungshemmnis auf, weil ein erheblicher Flächenanteil in der hochwassergefährdeten Bauverbotszone liegt. **Die Entwicklung einer Siedlungserweiterung im Bereich Dietenbach steht unter dem Vorbehalt, dass die hochwasserrechtlichen Probleme durch Schaffung eines neuen Rückhaltebeckens gelöst werden können** und das Bauverbot entsprechend entfällt.“

Anlage zu G-12/141: „Die Planungsrate von 200.000,00 € für das Rückhaltebecken Bohrer wird 2012 im Verwaltungsweg außerplanmäßig bereitgestellt.“

Das Becken im Bohrrtal dürfte nicht ausreichen.

Zudem müsste der unter Schutz stehende Dietenbach mit Flutmulde „umgebaut“ werden. Dazu ist ein **Planfeststellungsverfahren** erst im April 2019 mit Scoping für eine UVP öffentlich begonnen worden mit ungewissem Ausgang. Der Umbau mit einer zusätzlichen Doppelfunktion Naherholung/Freizeit dürfte mit dem Schutzstatus unvereinbar sein, auch schon der „Umbau“ des Baches mit seiner Auwaldgalerie.

Dietenbach ist größtenteils verlärm. Ohne hohe Schallschutzanlagen auf 2 Seiten geht nichts, ein unschöne Situation. Das Dietenbachgebiet wird auch auf anderen Seiten „dicht“ gemacht gegen das Naturschutzgebiet und gegen das Vogelschutzgebiet.

D-Recht: rot + gelb: Wohn-Bau verboten! Riesenschallschutzdamm?

Anlage 3 zur Drucksache G-12/141



9. Bebauungsplan-Phase als STOP für den Neubaustadtteil?

Wenn hier genauer geprüft werden muss, ob kleinteiligere Alternativen, die sehr umfangreich bestehen (siehe oben Teil 4), dem Bauen im Außenbereich (Dietenbach) entgegenstehen, dann würde der Neustadtteil (auch) in dieser Phase scheitern. Es gilt der Vorrang für Innenentwicklung. Und dazu gibt es überreichlich Potenziale, siehe Teil 4.

10.. Gutachten Professor A. Wolff (Universität Bamberg)

Eine Fachveröffentlichung von Prof. Amadeus Wolff

Heinrich Amadeus Wolff, Die Wertbestimmung landwirtschaftlicher Grundstücke bei einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. § 169 Abs. 4 BauGB, DVBl 2017, 1535-1543

und dessen Kurzgutachten

Prof. Dr. Heinrich Amadeus Wolff	Rudolf-Ditzen-Weg 12 13156 Berlin
Kurzgutachten zur Bewertung des Gutachtens des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Freiburg im Breisgau über den entwicklungsbeeinflussten Anfangswert der geplanten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Dietenbach“ vom 9. April 2013 vorgelegt von Prof. Dr. Heinrich Amadeus Wolff Inhaber des Lehrstuhls für Öffentliches Recht, Recht der Umwelt, Technik und Information an der Rechts- und Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Bayreuth erstellt auf Bitten von betroffenen Landwirten Januar 2018	

... das nachweist, dass die für die Landwirte anzuwendenden Bodenpreise viel höher sind als die von der Stadt angebotenen 15 €/qm bzw. die von der Sparkassengesellschaft angebotenen 64 + 1 €/qm

In diese Richtung zeigen auch, wie öffentlich bekannt wurde, das geplante Baugebiet Zinklern auf landwirtschaftlichem Boden (ca. 500 WE) in der Nähe von Dietenbach unerschlossen mit um die 150 €/qm, und eine Wiese in FR-Zähringen-Nord (gepl. kleiner Neubaustadtteil (bis 1500 WE) unerschlossen mit ca. 350 €/qm (Quelle: Pressemeldungen, Ratsdrucksache 2018/19)

Mit solchen Bodenpreisen (150 bis 350 €/qm), nicht zu verwechseln mit Preisen für erschlossenes Bauland, wäre der Stadtteil Dietenbach nicht machbar, da zu teuer für Wohnbebauung.

11. Verschiedenes

11.1. Verkürzung des Rechtsschutzes

(1) Beim Satzungsbeschluss zur SEM sind zahlreiche wichtige Probleme offen gewesen, sowohl bei den inhaltlichen Grundlagen, als auch bei formal Notwendigem.

(2) Bei der Phase Satzungsbeschluss der (Teil-)Bebauungspläne zu Dietenbach ca 2022/3 wären Betroffene aber ggf. schon enteignet, und hätten dann keine Klagemöglichkeit mehr gegen einen Bebauungsplan.

(1) und (2) sind rechtswidrige Verkürzungen des Rechtsschutzes.

11.2. Grundstücksverkehrsgesetz - mangelnde Ernährungssicherheit

1. Zu klären ist, ob die Behörde die **Landwirtschaftsumwandlung** (schon) genehmigt hat. Die Genehmigung wäre erforderlich, wenn landwirtschaftlicher Boden umgewandelt wird. Enteignung als solche zerstört noch nicht landwirtschaftliche Fläche.

Wir gehen davon aus, dass nicht genehmigt werden kann aus nachfolgenden Allgemeinwohl- Gründen, dies auch im Lichte, dass der Bedarf für Dietenbach nicht besteht und /oder reichlich sowieso und/oder per Alternativen gebaut werden kann (siehe Teile 2 bis 4)

2. Im Hinblick darauf, dass Freiburg sich **nur noch zu rund 20% aus der Großregion Regierungsbezirk Freiburg** (etwas Südbaden) ernährt lt. Studie des FiBL - Forschungsinstitut für biologischen Landbau, Schweiz. i.A. der Stadt Freiburg, (DRUCKSACHE UA-16/005 Sitzung Umweltausschuss 18.4.2016) **muss für die Ernährungssicherheit jede landwirtschaftliche Fläche in und bei Freiburg erhalten bleiben**, erst recht weil der ökologische Landbau tendenziell mehr Fläche benötigt als der konventionelle.

3. Im Hauptausschuss des Gemeinderats hat sich Mitte 2016 gezeigt: Verlierer des Neubaustadtteils sind Landwirte aus Freiburg und Region und die Natur. **Die Stadt findet nicht genug Ersatzland** für die Bauern. Das Ersatzland ist häufig zu weit weg, oft außerhalb Freiburgs, hat erkennbar oft nicht die erforderliche Qualität. Die Stadt wird in der Region kaum ökologische Ausgleichsflächen finden für die Vernichtung großer landwirtschaftlicher Flächen im Dietenbachgebiet durch Verkehrswege und Bauten.

Unterm Strich setzt die Stadt mit Pachtkündigungen für Ersatzland auf „**Bauernvertreiben**“ und auf Hoffnung auf „**Bauernsterben**“, also Betriebsaufgaben. Auch die Deutsche Bahn findet kaum Ausgleichsflächen für den Ausbau der Rheintalbahn, die wiederum viel Land benötigt. Der Neubaustadtteil nimmt der Stadt ein Stück Zukunftsfähigkeit weg – kein Allgemeinwohl. Es gibt ja so viele Alternativen.

11.3 . Verlegung der Erdgas-HD-Leitung

https://ris.freiburg.de/show_anlagen.php?typ=432&vorl&sid=ni_2018-GR-174&topst=1&vorl_nr=3772003100115&doc_n1=20180608132109.pdf))

Es sind beidseitig 3 m Abstand nötig, -> Flächenverlust bei 2 km ca. 1,3 ha

Folge ist auch viel Waldabholzen, wenn die Leitung **wie von der Stadt angedacht** an die Nordseite der Mundenhoferstr. kommt

Oder soll die Leitung dort auf die Südseite ins Naturschutzgebiet Rieselfeld??

Probleme über Probleme....

11.4. Artikel 20 a des Grundgesetzes

wird durch den Neubaustadtteil Dietenbach und Entscheidungen Stadt und Rat pro Neubaustadtteil verletzt.

Der Artikel 20 a des Grundgesetzes ist zu erfüllen, **der auch die vollziehende Gewalt, dazu gehören Stadtverwaltung und Gemeinderat, verbindlich verpflichtet**. Aufgrund ihres verfassungsrechtlichen Ranges sind der Umwelt-, Natur- und Nachweltschutz bei der Abwägung mit anderen gesellschaft-

lichen Belangen sehr hoch zu gewichten, bei Dietenbach insbesondere der Schutz des Bodens, des Wasserhaushalts und der Natur - anstelle der Bau-, Straßen- und Erschließungsflächen.

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.**“

11.5. Zu langsam für SEM (Hervorhebungen durch den Autor)

Soll eine **SEM nicht zügig umgesetzt** werden? Bereits 2012 weiß man: „Wegen der Vielzahl privater Grundstückseigentümer und dem geringen Anteil städtischer Flächen sowie der Bedeutung für die Landwirtschaft ist ein *aufwändiges und langwieriges Verfahren* zu erwarten, um die Flächen für eine Entwicklung verfügbar zu machen.“ (siehe G-12/141, S. 9)

Stand Juli 2018: 6 Jahre verloren:

Wegen Dietenbach (seit 2012 „erste Priorität“) ist die Aufstellung des **FNP 2035 verschoben um mehrere Jahre**. In Dietenbach selbst gibt es aber **frühestens 2026 bezugsfertigen Wohnraum (G 18-114)**, wenn überhaupt. Auch liegt eine grobe Fehleinschätzung des Umsetzungstempos der Maßnahme Dietenbach vor:

G-12/194, 20.11.2012, Kommunales Handlungsprogramm Wohnen, S. 4: „Dieser aktuelle Wohnungsbedarf soll möglichst *zeitnah* gedeckt werden, *deshalb* setzt die Stadt Freiburg in *erster Priorität auf die Entwicklung einer Siedlungserweiterung* (Drucksache G-12/141) sowie auf die Innenentwicklung (Perspektivplanung) und die Realisierung aller geeigneten Wohnbauflächen aus dem FNP 2020 (Einleitung der Verfahren in 2013). *Zu Gunsten* dieser kurz- bis mittelfristig wirkenden Planungsprozesse soll die langfristig wirkende **Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit dem Zieljahr 2035 auf 2015 (Einleitung des Verfahrens) bis 2020 (Abschluss) verschoben werden.** ...

Die neue Siedlungsfläche (Drucksache G-12/141) **soll ab 2020 einen erheblichen Beitrag zur Deckung dieses Gesamtbedarfs leisten.** ... **Nach 2020 sollen Wohnbauflächen des neuen FNP 2035 hinzukommen.**“ Nun wird es wenn, erst 2026... 6 Jahre verloren

Widersprüchlich ist: (Hervorhebungen durch Autor)

Gleichzeitig wird in der datumsgleichen Drucksache G-12/141 vorgeschlagen, den Verfahrensstart des FNP 2035 noch weiter als bis 2020 zu verzögern? „Der Planungsprozess zum FNP 2035 soll in den Jahren 2015/2016 – vorbehaltlich der zur Verfügung zu stellenden notwendigen personellen und finanziellen Kapazitäten - gestartet werden. Das Verfahren zur Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplans dauert mindestens vier bis fünf Jahre. Mit dem Abschluss des Verfahrens wäre frühestens 2020 zu rechnen. **Es wird daher vorgeschlagen, zunächst mit Priorität die große Siedlungserweiterung im Vorgriff auf die Aufstellung des neuen FNP 2035** im Rahmen eines FNP-Änderungsverfahrens (Parallelverfahren zum Bebauungsplan) vorzuziehen. Für die Entwicklung der Stadtteile Rieselfeld und Vauban wurde entsprechend verfahren.“

11.6. Nachholbedarf nicht gegeben (Hervorhebungen durch Redaktion)

MM der Stadt 20.11.2012 zum Kommunalen Handlungsprogramm Wohnen: „... Ein dritter wesentlicher Faktor für den Wohnraumbedarf ist der Wohnflächenverbrauch pro Kopf. In den vergangenen Jahrzehnten ist die Wohnfläche pro Person in Baden- Württemberg erheblich gestiegen und liegt 2011 bei gut 43 Quadratmetern. Freiburg hat mit momentan 38 Quadratmetern pro Person die kleinste Pro-Kopf-Wohnfläche im Land. Die Statistiker gehen von einem **Nachholbedarf** aus ...“

Anlage 2 zu G-12/194, S. 3: „Damit hat Freiburg nach der amtlichen Statistik mit gegenwärtig 38 m² pro Person (nach dem statistischen Landesamt sogar nur 36 m²) auch weiterhin - und mit zunehmendem Abstand - die kleinste Pro-Kopf-Wohnfläche im Land, so dass von einem entsprechenden **Nachholbedarf** gegenüber vergleichbaren Großstädten ausgegangen werden muss.

... Solange die Lebenserwartung weiter steigt, der Trend zur Haushaltsverkleinerung anhält und die Wohnfläche pro Kopf in Freiburg deutlich unterdurchschnittlich ist, ist weiterhin mit einer Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche zu rechnen. Im langjährigen Mittel wird mit einem Anstieg der individuellen Wohnfläche um 0,2 m²/Jahr - konservativ – gerechnet. Allein daraus entsteht bei Annahme einer konstanten Bevölkerungszahl ein jährlicher Bedarf an Brutto-Wohnbaufläche von ca. 7,5 ha in Freiburg (s. Drucksache G-10/228).“

Dieser Nachholbedarf wurde weiter oben (Teil 2.1.1) historisch und inhaltlich widerlegt.

Unter Berücksichtigung eines **unterdurchschnittlichen Haushaltseinkommens** liegt es nahe, dass die Freiburger künftig **weder einen ansteigenden Pro-Kopf-Wohnflächenbedarf noch einen Nachholbedarf an Pro-Kopf-Wohnfläche** haben werden (denn am privat verfügbaren Haushaltseinkommen wird sich aus strukturellen Gründen in Freiburg innerhalb des nächsten Jahrzehnts nicht viel ändern):

Anlage 2 zu G-12/194, S. 4: „Das privat verfügbare Haushaltseinkommen liegt in Freiburg unter dem Durchschnitt anderer Großstädte in Baden-Württemberg.“ (siehe früheres Kapitel)

11.7. Allgemeinwohl auch im Stadtteil nicht gegeben:

Eine nur 4-zügige **Schule** ist für 15.000 EinwohnerInnen zu klein (2 Züge wurden gestrichen, um das große Projekt-Defizit wesentlich zu verkleinern), belastet daher sowohl die betroffenen Familien in Dietenbach (lange Wege, Kosten, Lebenszeit für Fahrten) als auch die Schulen der Nachbarstadtteile (die heute bereits überfüllt sind) – **Das ist NICHT zum Wohl der Allgemeinheit**, im Gegenteil.

Kann die **Umgriffserweiterung** 2016 (G-16/095 Anlage 2 Vertiefungsstudie Testplanung), die auf das Abholzen des avifaunistisch bedeutsamen **Langmattenwäldchens** abzielt, im Sinne des Allgemeinwohls sein?

Kann es im Sinne des **Allgemeinwohls** im Neubaustadtteil sein, dass man die **Einwohnerzahlen** im neuen Stadtteil von Planungsbeginn 2012 bis Satzungsbeschluss 2018 **auf 150 % bis 230%** hochgesetzt hat? Verlieren bei diesem Missverhältnis nicht zuvor gefasste Ratsbeschlüsse ihre Bedeutung/Gültigkeit?

2012, G-12/141, Anlage 1: 3.250 – 5.000 WE **für 6.500 – 10.000** Einwohner

2012: 5.000 WE für 11.500 Einwohner

2016: 5.600 WE für knapp 13.000 Einwohner (Testplanung)

2017: 6.000 WE für 14.000 Einwohner (Auslobung Architektenwettbewerb)

7/2018 **15.000** Einwohner

Kein Schwimmbad, nur 2/3 Schule... jedes Städtle im Umland Freiburgs ist damit komplett versorgt, nur Dietenbach nicht..., ein von vornherein benachteiligter Stadtteil?

Die stetig hochgesetzten Einwohnerzahlen schlagen auch negativ durch auf die Naherholungssituation, siehe folgender Punkt.

11.8. Naherholung:

Kann es im Sinne des Allgemeinwohls sein, einen Stadtteil für 15.000 Ew zu bauen, ohne dass ausreichend **Naherholungsflächen** da sind? Weder für die Nachbarn noch für die künftigen DietenbachlerInnen:

Den angrenzenden ca. 38.000 Stadtteilbewohnern in Lehen, Betzenhausen, Weingarten und

Rieselfeld wird die Naherholungsfläche Dietenbach weggenommen – inkl. der künftigen DietenbachlerInnen **wird es 53.000 Menschen an Naherholungsfläche mangeln.**

Auslobung (Wettbewerb Dietenbach) S. 55, 56:

„Die an den neuen Stadtteil Dietenbach angrenzenden Landschaftsräume bieten ein breites, qualitativ hochwertiges Potenzial für freiraumbezogene Aktivitäten“ –

sehr unwahr, da viel zu viele Einschränkungen bei den angegebenen Nutzungsoptionen!

Anderslautend der Perspektivplan (2017) S. 2: „Ein wesentliches Fazit zahlreicher Veranstaltungen und Diskussionen lautet: Neue Wohnungen sollen nur dort gebaut werden, wo eine ausreichende öffentliche Freiraumversorgung sichergestellt ist.“

S. 17: „**Entwicklungsbereich J:** Untere Dreisam, **Dietenbach**, Betzenhausen:

Leitmotiv: Freiburgs neuer Naherholungsraum ...“

Anderslautend **das Freiraumkonzept 2020+** der Stadt Freiburg von 2005: „Versorgung mit allgemeinen siedlungsnahen Freiräumen – Eher schwach versorgt sind dagegen die Quartiere Weingarten, Mooswald, Landwasser, Betzenhausen, Haslach ... Für die Freiraumkonzeption sind folgende Leitziele von herausgehobener Bedeutung:

II. 2.1c) Der Ausbau und die Anlage von neuen **Grün- und Freizeitanlagen** sollen vorrangig im Westen gefördert werden, um dort die Wohnqualität zu verbessern.... Die „Grünen Stadteingänge“ sollen als ortsbildprägende Stadtelemente erhalten werden.

IV.1.1 Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Kulturlandschaft und ihrer Nutzbarkeit für die Land- und Forstwirtschaft sollen langfristig gesichert werden.

b) Traditionelle, typische Landnutzungsformen und Wirtschaftsweisen sollen in ihrer Vielfalt beibehalten und im Hinblick auf den Ressourcenschutz, insbesondere den Schutz des Bodens und des Grundwassers, optimiert werden. Um die Lebensraum- und Wohnqualität Freiburgs zu erhalten, sollen ausreichende innerstädtische Grünflächen, Naherholungsgebiete und Sportflächen erhalten bzw. entwickelt werden.

a) Wertvolle Freiräume sollen in ihrer Qualität (z.B. Umgebungsräume), Nutzbarkeit und Zugänglichkeit erhalten bzw. entsprechend ihrer Funktionen entwickelt werden.

c) Um Grünräume mit Erholungsfunktion zu erhalten, soll das Bauen im Bestand gefördert werden.

d) Zur Wohnqualität und Attraktivität Freiburgs trägt die enge Verzahnung von Siedlung und Landschaft entscheidend bei. Diese Nähe hochwertiger Naherholungsräume soll erhalten und entwickelt werden. ... Durch gezielte Maßnahmen kann die Niederung für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben und gleichzeitig für die Erholungsnutzung aufgewertet werden. Als besonderes Charakteristika sollten die Weite der Aue und die Blickbezüge Richtung Stadt inszeniert werden. In der Dietenbachniederung wird ein Entwicklungsschwerpunkt für eine landschaftliche Freiraumentwicklung gesehen ... Die Dietenbach-Käserbachniederung ist dauerhaft naturnah zu erhalten und zu entwickeln ...“

11.9. Exkurs: RegioBündnis zum Bürgerentscheid (24.2.2019) ,

Auszug aus der 2. Erklärung

http://ecotrinova.de/downloads/2019/2. Erklaerung_RegioBuendnis_v190710Q.pdf

Für den ökosozialen Umbau von Stadt & Region! Rettet die regionale Landwirtschaft & Natur! Stoppt das Bauen auf der „grünen Wiese“ jetzt!

Zweite Erklärung des RegioBündnis pro Landwirtschaft, Natur und ökosoziales Wohnen: *an die Bevölkerung und Kommunalpolitik in Freiburg und im Breisgau, im Juli 2019* **Nach dem Bürgerentscheid zum Freiburger Neubaustadtteil Dietenbach**

(1) Zum Bürgerentscheid

Rund 40% der Stimmen, fast 34.000 Wahlberechtigte, waren am 24.2.2019 in Freiburg i.Br. beim Bürgerentscheid zum geplanten Neubaustadtteil gegen die Bebauung, ein kaum erwarteter Achtungserfolg gegen eine rund 90%ige Mehrheit im Gemeinderat, dies bei sehr kleinem finanziellen Einsatz im Vergleich zur anderen Seite. Die gute Wahlbeteiligung erwies das große Interesse der Bürgerschaft an der Sache und an direkter Demokratie.

Das RegioBündnis hat die BürgerAktion Rettet Dietenbach beim Bürgerbegehren ideell unterstützt und dankt all denen, die den Neubaustadtteil ablehnten mit ihrem JA zur Fragestellung „Soll das Dietenbachgebiet unbebaut bleiben?“.

(2) Bedeutung des Bürgerentscheids - große Probleme des Neubaustadtteils

Der bedauerlicherweise, aber ehrenvoll verlorene Bürgerentscheid bedeutet eine politische Bestätigung der Beschlüsse des Gemeinderats vom 24. Juli 2018 für den Neubaustadtteil. Er bindet die Stadtverwaltung für 3 Jahre. Er bedeutet jedoch nicht, dass gebaut werden muss.

Denn es bestehen weiterhin hohe sachliche und finanzielle Hürden, an denen das Projekt Neubaustadtteil Dietenbach scheitern kann: Aufgrund der Überschwemmungsgefährdung und wegen Schnellstraßenlärms bestehen Bauverbote, die nur mit hohem Millionenaufwand zu überkommen sind u.a. für große Rückhaltebecken etwa im wertvollen Bohrrtal in Horben. Weitere erhebliche Probleme sind u.a. Gas- und Stromfernleitungen, fehlendes und schlechtes Ersatzland für Landwirte, etliche verkaufsunwillige Landeigner, sehr hohe Erschließungskosten, steigende Baukosten, die sehr hohe wachsende Verschuldung der Stadt mit ihren Gesellschaften, die ungesicherte Finanzierung u.a. des sozialen Mietwohnungsbaus und nicht zuletzt wesentliche Nachteile fürs Klima und für die Natur.

(3) Weitere Argumente und Alternativen

Nach dem Bürgerentscheid sind unsere ablehnenden Gründe weiterhin gültig. Von der Bürgermeisterriege wurden wichtige Argumente des RegioBündnisses sofort nach dem Bürgerentscheid bestätigt: Der Finanzbürgermeister rechnet mit einem steigenden Mietspiegel durch den Neubaustadtteil. Laut Oberbürgermeister wird in Dietenbach mindestens bis 2026 keine Wohnung verfügbar werden (1) - also Null Abhilfe bei der Freiburger Wohnungssituation.

Nun sind also die Alternativen zu Dietenbach dran, vor allem die für bezahlbares Wohnen: mit Dachaufstockungen, Parkplätze-Überbauungen sowie Um- und Überbauung von Misch- und Gewerbegebieten, in illegalen Ferienwohnungen und im Leerstand, mit besserer Nutzung oder Aufteilen von über 14.000 viel zu großen Freiburger Wohnungen (2) und in den allermeisten der mehrere Dutzend aktuellen oder geplanten großen und kleinen Bau- und ökosozialen Umbaugebieten im schon bebauten („Innenbereich“) der Stadt. (3)

(4) Was tun? Perspektiven

Eine kritiklose Hinnahme des Bürgerentscheids ist deshalb unangebracht. Der politische Weg gegen den Neubaustadtteil, für Alternativen und gegen das Bauen auf der „grünen Wiese“ in Stadt und Region geht folglich weiter. Der rechtliche Weg, der ebenfalls volle Aufmerksamkeit erfordert, kann und sollte von Klageberechtigten Personen und Vereinigungen gestartet werden.

Das RegioBündnis wird weiterhin belegen, dass der Neubaustadtteil Dietenbach nicht erforderlich ist, zu teuer würde und dass Landwirtschaft und Natur dort erhalten werden müssen. Es wird sich beim Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für bessere Alternativen einsetzen. Auf das Bauen auf der „grünen Wiese“ ist zu verzichten wie gesetzlich geboten. Und die natürlichen Lebensgrundlagen für künftige Generationen müssen erhalten bleiben wie es das Grundgesetz.

1) und laut Gemeinderats-Drs. G-18/114, Anlage 1, S. 141, (2) Zensus 2011 für Freiburg i.Br., (3) Werkstattbericht für RegioBündnis 19.7.2018, online unter Presse bei www.ecotrinova.de

Hrsg.: die unterzeichneten **Organisationen:** Abl Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft B-W. eV, AGUS Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Markgräflerland eV, AK Freiburg-Kaiserstuhl des Landesnaturschutzverbands Baden-Württ. (LNV) eV, AK Wasser im BBU eV, Antiatomgruppe Freiburg, BLHV OV Freiburg-St. Georgen, BLHV OV Freiburg-Tuniberg, BUND OV Freiburg, Bürgerinitiative (BI) Pro Landwirtschaft und Wald in Freiburg-Dietenbach & Regio, ECOtrinoa eV, GartenLeben Freiburg, Klimabündnis Freiburg, Lernort Kunzenhof eV, NABU Freiburg eV, NABU-Gruppe Dreisamtal eV, Plan B eV, Verein für den Erhalt der Schönbergwiesen eV.

Kontakte: abl-bw.de agus-markgraeferland.de akwasser.de antiatomfreiburg.de blhv.de bund-in-freiburg.de biprolandwirtschaft.de ecotrinova.de gartenleben-freiburg.de klimabuendnis-freiburg.de kunzenhof.de lnv-bw.de/lnv-vor-ort/ nabu-dreisamtal.de nabu-freiburg.de plan-b-freiburg.net schoenbergwiesen.de

Hinweis:

Der Inhalt dieser Dokumentation ist gleich dem der Rüge nach § 215 Baugesetzbuch von ECOtrinoa e.V. et al. vom 1.8.2019 an die Stadt Freiburg i.Br.. Eine solche Rüge, die keine Klage ist, muss vom wem auch immer dazu Berechtigten binnen 1 Jahres nach Bekanntmachung der SEM an die Stadt erteilt worden sein, wenn von Klageberechtigten Klage gegen die SEM erhoben wird.