



RegioBündnis Pro Landwirtschaft, Natur & ökosoziales Wohnen; bei Treffpunkt Freiburg, Schwabentorring 2, 79098 Freiburg
Kontakt: Dr. Georg Löser, Mitglied im Sprecherteam des RegioBündnis, regiobuendnis@posteo.de, regiobuendnis.de

Per E-Mail

19. Mai 2020

Offener Brief zum Neubaustadtteil Dietenbach

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

bei Ihren Beratungen und vor Ihren nächsten wichtigen Entscheidungen zum Neubaustadtteil am 26./27. Mai und im Juni 2020 bitten wir Sie herzlich, Folgendes zu berücksichtigen:

1. Der Satzungsbeschluss vom 24.7.2018 (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „SEM“) zum Neubaustadtteil wird von Landeigentümern per Normenkontrollverfahren vor dem VGH Baden-Württemberg beklagt. Der Ausgang ist offen. Das Verfahren kann sich über Instanzen und Jahre erstrecken. Auch u.a. die Bauleitplanung kann beklagt werden. Die vorgebrachten bzw. möglichen Begründungen der Klagen sind sehr vielfältig.
2. Der Bürgerentscheid vom 24. Febr. bedeutet nicht, dass der Stadtteil gebaut werden „muss“, sondern gemäß Fragestellung ein „Soll“, das auch an Hindernissen wie Finanzierung, städtischer Haushaltslage insbesondere seit „Corona“, beklagbaren Planfeststellungsverfahren und Klagen gegen Baugenehmigungen und insbesondere an den Klagen gegen die SEM scheitern kann. Jedenfalls ist die Rechtmäßigkeit der SEM-Satzung bisher gerichtlich ungeprüft und keineswegs sicher. Auch können Eilverfahren und Klagen gegen Enteignungen anstehen.
3. Es sind u.W. derzeit deutlich mehr als 3 Eigentümer, die den Optionsvertrag nicht unterschreiben wollen oder können. Damit drohen Enteignungs- und auch langwierige Gerichtsverfahren.

Das RegioBündnis mit 17 Vereinigungen mit über 7.000 Mitgliedern lehnt den Neubaustadtteil weiterhin strikt ab und hat das mit seiner 2. Erklärung Mitte 2019 dargelegt. (1)

4. Für Sie überraschend, für uns aber erwartet, hat sich der Neubaustadtteil seit dem SEM-Satzungsbeschluss binnen rund 1,5 Jahren um mehr als 20% verteuert. Der komplette Risikofaktor von 12,5% ist schon weit überzogen (Stuttgart 21 lässt grüßen!). Das liegt u.E. teils daran, dass die Erschließungskosten stark stiegen, dass einiges zum Satzungsbeschluss Herausgenommene oder gar Fehlende wieder in die SEM-Kosten hineingenommen wurde, dass der Gemeinderat von der Stadt zum SEM-Beschluss einseitig informiert wurde, detaillierte prüfbare Kostenübersichten dem Gemeinderat nicht vorlagen oder von ihm nicht genug geprüft wurden. Die von unserem Mitglied BI pro Landwirtschaft und Wald bei etlichen Gesprächen mit Fraktionen vor dem SEM-Beschluss beobachtete Stimmung dort war überwiegend „Augen zu und durch“ angesichts der Vorlage von ca. 700 Seiten plus der ebenfalls besonders umfangreichen Vorlage zum Stadionbeschluss.

RegioBündnis Pro Landwirtschaft, Natur & ökosoziales Wohnen bei Treffpunkt Freiburg, Schwabentorring 2, 79098 Freiburg regiobuendnis@posteo.de.
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, ECOTrinova 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-markgraeflerland.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



5. Für Sie möglicherweise überraschend, für uns nicht, stiegen die Grundstückskosten für erschlossenes Bauland in Dietenbach auf 980,-€ netto, siehe Broschüre zur Einwohnerversammlung, bei Geschossflächenzahl GFZ über 1,6 noch teurer! Der darin genannte 30 Mio. € Sozialzuschuss der Stadt für die SEM würde bei z.B. 30 ha nur Minderung um 100 €/qm auf 880 €/qm netto bedeuten. D.h. u.a.: 50% sozialer Mietwohnungsbau wäre bei weitem nicht erreichbar. Hierfür sind lt. aktuellem Neubau der Heimbau eG Grundstücke unter 400 €/qm nötig, um bei Kaltmieten wenigstens beim Freiburger Mietspiegel zu landen. Die Sparkasse unterstrich in „Chilli Business im Breisgau“ Juli 2018 S. 7, dass Bauträger sozialen Mietwohnungsbau nur darstellen könnten, „wenn bei den Grundstückskosten eine Null steht“. - Das wäre u.E. beim Aufstocken von Altbauten der Fall.....

Laut Gesprächen mit dem Finanzbürgermeister und dem Sparkassenchef besteht lt. „Chilli Politik und Wirtschaft“ 10.4.2020 außerdem ein Finanzloch von bis zu 38 Mio €, das aus dem „Sparkassenmodell“ herrührt, das Privateigentümer mit 64 € + jährlich 1 weiteren Euro pro qm locken sollte statt 16,5 € (zuvor noch 15 €) von der Stadt. Dem Vernehmen nach soll laut Stadtverwaltung die Sparkasse die Grundstücke nun weiter verteuern. Das wäre aber noch schlimmer für künftige Freiburger Mietspiegel (aus dem nichtsozialen Mietwohnungsbau herrührend) und würde ein erhebliches Vermietungs- bzw. Verkaufsrisiko bei Eigentumswohnungen bedeuten, vgl. den vieljährigen Leerstand teurer EFH der Stadtbau in Günterstal und den mehr als 1-jährigen Leerstand von seinerzeit etwa 800 Neubauwohnungen laut Bedarfsgutachten von Empirica 2014 für die Stadt (G15-024, Anl. 2, S. 80).

6. Die Stadt hatte vor dem SEM-Beschluss 2018 die rechtzeitige Beantwortung der Anträge von CDU und SPD vom Jan. 2018 auf neue Prognosen zum Bedarf und zur künftigen Bevölkerungsentwicklung verweigert und dem Gemeinderat erst im Herbst 2018 mit von 2030 auf 2024 verkürzten Daten mitgeteilt mit der Peinlichkeit, dass die Bevölkerungszunahme bis 2024 Richtung Null zurückgehen würde, was übrigens schon in 2018 und 2019 real beinahe eintrat (Zuwachs nur noch rund 600 bis 900 Personen pro Jahr statt typisch 2000. Empirica hatte im 2014er Gutachten i.A. der Stadt (G15-024, Anlage 2, Tabelle 34) übrigens für 2026ff einschl. qualitativer Zusatznachfrage Null (!) Neubaubedarf an Geschosswohnungen notiert, unter zu Hilfenahme seriöser Quellen.

Die Vorschau des Statistischen Landesamts von Anfang 2019 sieht für Freiburg in den 2020ern in der (oberen) Hauptvariante samt Wanderungen eine stark nachlassende Zunahme (von 2021 bis 2035 im Durchschnitt nur noch plus rund 200 Personen pro Jahr) und ab 2026-2035 mit nur noch plus rund 60 Personen pro Jahr schließlich etwa Nullwachstum voraus. - Die Studierendenzahlen der Universität sind von WS 2016/17 bis WS 2019/20 bereits um über 1000 zurückgegangen, ein Trend, der sich wg. Corona und Digitalisierung der Lehre auch beim studentischen Wohnen vermehrt auswirken könnte.

7. Sie haben für bezahlbares Wohnen mit der nach BauGB vorrangigen Innenentwicklung mit den „kleinen Neubaustadtteilen“ Stühlinger-West, Zähringen-Nord, Zinklern und der weiteren Innenentwicklung in Haslach, mit dem Rahmenplan Stadtteil Mooswald usw., für günstiges Aufstocken und dem ökologisch-sozialen Umbau der Stadt in den kommenden Jahrzehnten noch dermaßen viel zu tun, dass sich auch aus dieser Sicht Dietenbach verbietet. - Zudem würde der Neubaustadtteil Dietenbach diese Vorhaben personell und finanziell benachteiligen sowie den Klimaschutz bei Altbauten vernachlässigen müssen u.a. mangels verfügbarem Bauhandwerk laut aktueller Studie des Öko-Instituts.



8. Sie können statt in Dietenbach gute Teile der Dietenbach-Planungen in Stühlinger-West, Zähringen-Nord, Zinklern usw. verwenden, so dass bisherige Ausgaben für Dietenbach Zweifelt Nutzen haben. Sie können das Gesamtgebiet Dietenbach, das bei der Natur laut Gutachten und Stellungnahmen für die SUP bzw. laut Umweltbericht zur SEM viel wertvoller ist als zuvor erwartet, unter Landschaftsschutz und verstärkt unter Biotop- und Vogelschutz stellen. Auch die Naherholung Suchenden aus dem Riesefeld und Weingarten sowie die Landwirtschaft, die seit kurzem punktuell auf Blühfelder umstellt, werden es Ihnen danken. Gerade die Wäldchen, die durch die Stadtbahn und Sportplätze großenteils zerstört würden, sind sehr schützenswert. Näheres auf Nachfrage.
9. Nun schlägt die Stadtverwaltung vor, dass der Gemeinderat 20 Jahre lang im Voraus genehmigt, je 5 Mio € aus dem Haushalt abzuzweigen, um das derzeit absehbare 100-Mio-Euro-Defizit abzudecken. Fragen, die Sie jetzt dazu beantworten müssten sind z.B.: Welche freiwilligen Leistungen und welche Projekte sollen deswegen künftig nicht stattfinden? Weniger für Vereine, Kultur, Soziales, Umwelt- und Klimaschutz? Kommen „Giftlisten“ von 1993 und 2004ff in neuem Gewande? (2) Hinzu kommen noch die Dietenbach-Folgekosten. - Aber was ist, wenn das Defizit weiter wächst durch steigende Baukosten? Noch teurere Grundstücke? Weniger sozialer Wohnungsbau?....
10. **Sie haben nun am 26./27. Mai 2020 die Riesenchance, den Riesenbaustadtteil zu stoppen, besser noch die SEM ganz zu beenden.** Das ginge trotz Bürgerentscheid, s.o.. Not-Alternative wäre akut, die Befassung zu verschieben bis alle großen Unsicherheiten der Vorlage geklärt sind. Sonst könnte die Stadt aufgrund Ihrer Beschlüsse zu weit ins Risiko gegangen sein, wenn in 2020 23 Mio. € ausgegeben werden plus 4 Mio. € Vorleistungen. Die Webseite der Stadt nennt bei Kosten „Gesamtvolumen 1,2 Mrd. €“! Bitte ersparen Sie sich und der Stadt das „Augen zu und koste es was es wolle“ der SEM-Beschlüsse von 2018. Setzen Sie jetzt bitte auf ökologisch-sozialen Stadtumbau!

An Ihrer sehr geschätzten Antwort ist uns gelegen.

Freundliche Grüße, für das gewählte Sprecherteam des RegioBündnis

gez. Dr. Georg Löser, Monika Falkner, Martin Linsler, Ralf Schmidt, Erwin Wagner

PS: Das RegioBündnis umfasst 17 große und kleine Landwirte-, Natur-, Umweltschutz-, Kleingarten- und Nachhaltigkeits-Vereinigungen mit über 7000 Mitgliedern.

Das RegioBündnis wendet sich auch mit seiner 2. Erklärung von Mitte 2019 weiterhin **strikt gegen den Neubaustadtteil Dietenbach** und setzt sich für den ökologisch sozialen Stadtumbau ein: ANLAGE und Link (1). – Die bebilderte Rüge vom 2.8.2019 nach § 215 BauGB u.a. von unseren Mitgliedern ECOTrinova e.V. und NABU Freiburg e.V. an die Stadt als gesetzlich erforderliche Grundlage für Klagen anderer gegen die SEM entnehmen Sie bitte (ohne juristischen Teil) bei Interesse dem Link ecotrinova.de/downloads/2019/190801c_DOKU_gegen_Neubaustadtteil_Dietenbach_ECOTrinova_bearb.pdf (6 MB)

(1) Zweite Erklärung des RegioBündnis, Mitte 2019, http://regiobuendnis.de/media/2._Erklaerung_RegioBuendnis.pdf

(2) siehe Amtsblatt Sonderausgabe 2006 zum Stadtbau-Verkauf:

freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/documents_E1333337432/freiburg/daten/news/amtsblatt/pdf/AB_SS_2006-0527.pdf

RegioBündnis Pro Landwirtschaft, Natur & ökosoziales Wohnen bei Treffpunkt Freiburg, Schwabentorring 2, 79098 Freiburg regiobuendnis@posteo.de.
 AbL Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft B-W. eV, AGUS Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Markgräflerland eV, AK Freiburg-Kaiserstuhl des Landes-naturschutzverbands 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, ECOTrinova 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-markgraeflerland.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