



**Betr. Gemeinderat 6.12.2016, TOP 24**  
**Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme**  
**Dietenbach hier:**

- a) Abschluss Vertiefungsstudie im Maßstab 1:2.500
- b) 1. Fassung Kosten- und Finanzierungsübersicht zum neuen Stadtteil
- c) Wettbewerbsverfahren
  - d) Aktueller Sachstand (u. a. Öffentlichkeitsbeteiligung) – Drucksache G-16/095 - beschließend

**An Fraktions-Vorsitzende und Mitglieder des Gemeinderates des Stadt Freiburg i.Br.**

Per E-Mail

**Sehr geehrte Damen und Herren Fraktions-Vorsitzende und Mitglieder des Gemeinderates des Stadt Freiburg i.Br.**

Wir regen nun dringend an, spätestens am 6.12.2016 den Neubaustadtteil Dietenbach ad acta zu legen oder besser endgültig zu stoppen

**Wege dazu sind z.B. interfraktionelle Anträge:**

1. Die prognostizierte **Zunahme der Wohnfläche pro Kopf um 0,2 qm jedes Jahr** für alle EinwohnerInnen Freiburgs von 2012 bis 2030 (Drs. G 12-194, Anlage 2, s.a. dortige Grafik S. 10) als eine der quantitativen Hauptgrundlagen für behaupteten Bedarf für einen Neubaustadtteil **wird zu Null gesetzt**. Hiermit entfällt bis 2030 ein Zubau-Luxus-Bedarf von 3,6 qm/Kopf entsprechend fast 10.000 Wohnungen.
2. Das **Wettbewerbsverfahren** für den Neubaustadtteil wird **gestoppt**. Mittel dafür werden gestoppt.
3. **Alle Planungs-Arbeiten** für einen Neubaustadtteil Freiburg-Dietenbach werden zum Jahresende 2016 **beendet**. Hierdurch **frei werdende/s Mittel und Personal** werden verstärkt eingesetzt für einen kleinen Neubaustadtteil Zähringen-Nord, für den ökosozialen Stadtumbau, der für mehrere Stadtquartiere schon in Vorbereitung ist, für Wohn- und Freiraum-raumbezogene sozialökologische Instrumente sowie für - soweit sinnvoll, ökologisch und kostengünstig umsetzbar - noch ausstehende Flächen des FNP 2020.
4. **Alle Planungs-Arbeiten** für den Neubaustadtteil werden aufgrund des mit seiner Planung und Errichtung für die Stadt verbundenen Defizits **gestoppt**

**Gründe: Kurz gefaßt:**

**1. Die Enteignung der Landwirte von Dietenbach ist aussichtslos!**

**Das Gemeinwohl eines Neubaustadtteils Dietenbach liegt nicht vor.** Das folgt aus Untenstehendem!  
 Kein Bedarf, Luxusfaktor steigende Wohnfläche pro Kopf, reichlich Alternativen bei Bevölkerungswachstum

außerdem:

**Es gibt keine ausreichenden Flächen** im jetzigen Außenbereich fürs Errichten von Neubaustadtteile und Ausgleich- und Ersatzflächen..

**Es besteht kein Zwang**, in Freiburg starkes Bevölkerungswachstum durch „Bauen auf Teufel komm raus“ zu Lasten anderer Kommunen und Regionen zu schaffen.

## 2. Kein Bedarf für den Neubau-Stadtteil Dietenbach!

Die Bedarfsfrage wird hauptsächlich an zwei Maßstäben gemessen:

1. Bevölkerungsentwicklung
2. Wohnfläche pro Kopf.

### 2.1. Wohnflächen pro Kopf: *siehe auch unten 2 Anlage-Grafiken unter den Größen*

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

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

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

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

2011: 38,2 qm Empirica-Studie 2014,

2012: 38,0 qm Empirica-Studie 2014,

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

2016: 34,4 am (1.1.2016) Quelle: Stadt Freiburg

Quellen-Links:

[http://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params\\_E-1992662122/819329/Anlage\\_2.pdf](http://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E-1992662122/819329/Anlage_2.pdf),

Wohnflächen pro Kopf in Freiburg bis 2012 nach Empirica-Studie 2014, dort Abb. 12 Seite 14.

[www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params\\_E780711466/925931/statistik\\_veroeffentlichungen\\_stadtbezirksatlas\\_2015.pdf](http://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E780711466/925931/statistik_veroeffentlichungen_stadtbezirksatlas_2015.pdf) S. 5

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

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

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

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

Mit gleichbleibender WF/Kopf z.B. mit Wert von 2011 **entfällt bis 2030 ein Luxus-artiger Zusatzbedarf von fast 10.000 Wohnungen komplett, fast das Doppelte von „Dietenbach“**. Forderungen in Freiburg nach 1 oder 2 Neubaustädteilen aus dem Grund Wohnflächen pro Kopf sind damit hinfällig.

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

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

### 2.2. Bevölkerung / Einwohner - wachsende Stadt Freiburg und Bau-/Umbau-Alternativen

Die Zahl der Einwohnerschaft verändert sich

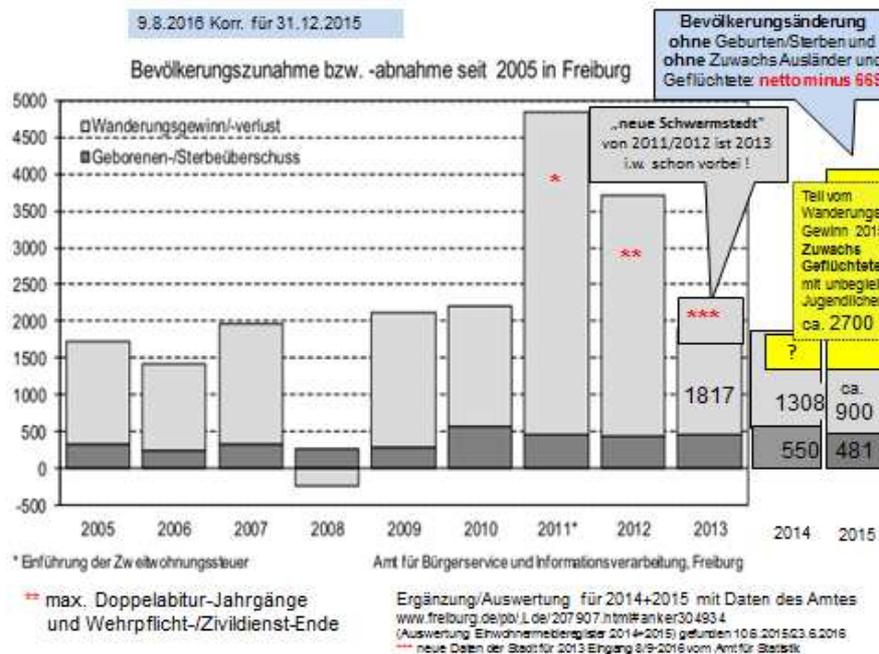
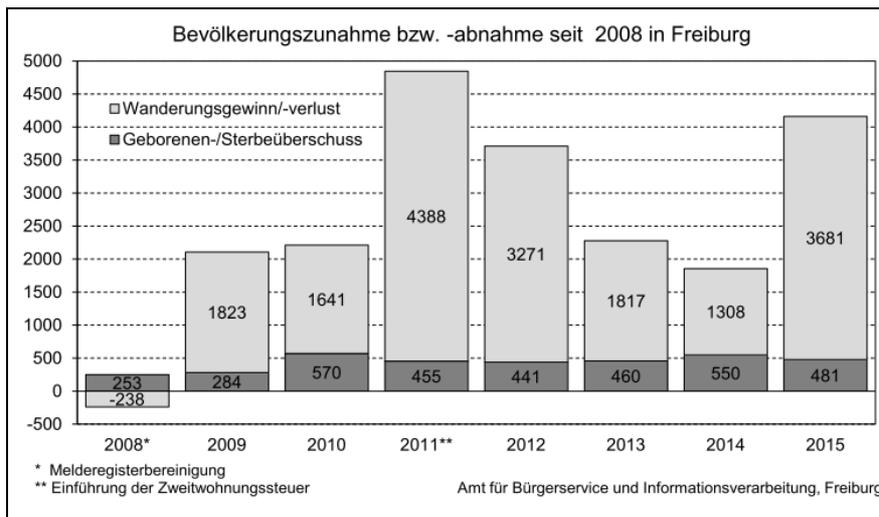
1. durch Geburten minus Sterbefälle und (Geburtenüber-/unterschuss)
2. durch Zuzug minus Wegzug (Wanderungsbewegungen)

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

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

**Die 3 größten Wanderungsgewinne beruhen auf Einmaleffekten:**

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



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

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

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

### Hinzu kommen neue und bekannte Lösungswege

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

### 3. Die Kosten bzw. das haushaltrechtlich nicht erlaubte Defizit

Dies ist Ihnen bekannt.

Bitte prüfen Sie auch, ob die Verwaltung ungeeignete Wege versucht zu verwenden, um das Defizit scheinbar zu verringern, etwa

- \* Ausgliederung von Verkehrswegemaßnahmen zu Lasten der Freiburger Allgemeinheit (z.B. an der B-31)
- \* Privatisierung von sozialen Pflicht-Einrichtungen u.a.m.

Freundliche Grüße, Georg Löser. 28.11.2016

Vorsitzender ECOtrinoa e.V. VR Freiburg i.Br.

[www.ecotrinova.de](http://www.ecotrinova.de), [ecotrinova@web.de](mailto:ecotrinova@web.de)

Post: Weiherweg 4 B, 79194 Gundelfingen

### Anlagen 2 Abbildungen

Abbildung 12: Entwicklung der Wohnfläche pro Person (in m<sup>2</sup>)

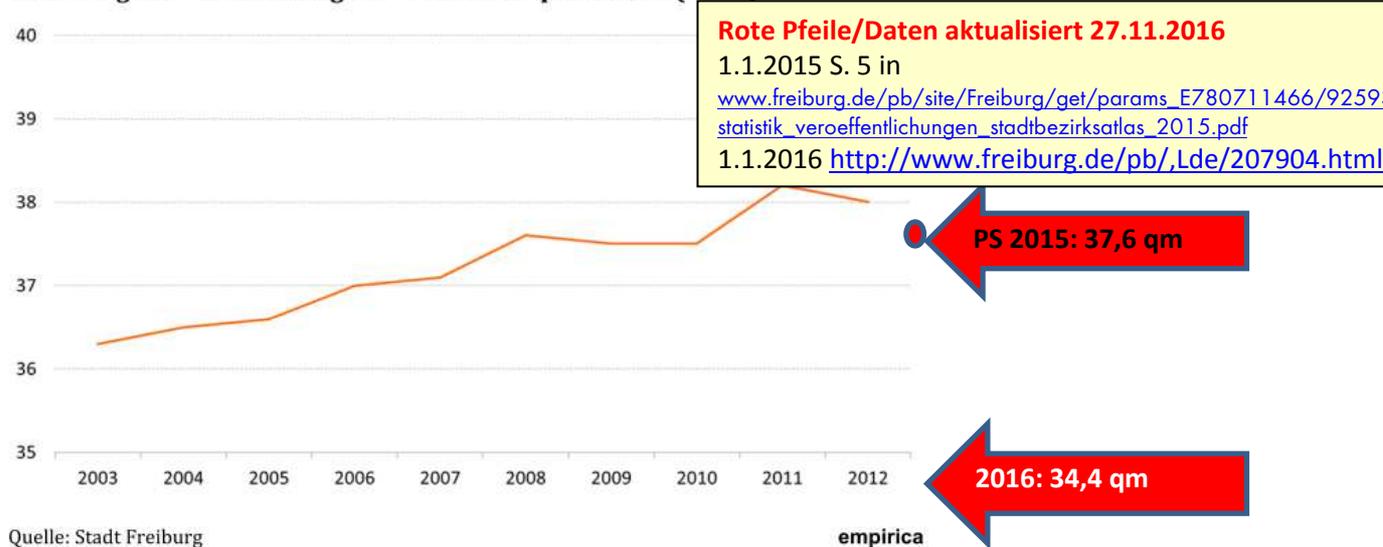


Abb. zu

10

Anlage 2 zur DRUCKSACHE G-12/194

### 3.6 Zusammenfassung (Berechnungsmodell Flächenbedarf)

