

- offener Brief mit E-Mail -

Herrn Oberbürgermeister Dr. Dieter Salomon
Herrn Erster Bürgermeister Neideck
Frau Bürgermeisterin Stuchlik
Herren Bürgermeister von Kirchbach und Prof. Dr. Haag
Stadt Freiburg i.Br. Rathaus, 79098 Freiburg

5.12.2016

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach (5. Schreiben in 2016) **Gemeinderat 6.12.2016, TOP 24**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr. Salomon
sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister Neideck
sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Stuchlik
sehr geehrte Herren Bürgermeister Professor Dr. Haag und von Kirchbach,

wir regen dringend an, spätestens am 6.12.2016 den **Neubaustadtteil Dietenbach ad acta zu legen oder besser noch endgültig zu stoppen**. Die Schritte, um deren Berücksichtigung wir Sie bei Ihren Überlegungen herzlich bitten, sind:

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, dort oben links) 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 für über alle von über 230.000 Menschen entsprechend rund 10.000 Wohnungen: Rund bis über die Hälfte eines zusätzlichen Wohnflächenbedarfs bis 2030.

2. **Alle Planungs-Arbeiten** für den Neubaustadtteil **werden aufgrund des für die Stadt verbundenen großen Defizits gestoppt**. Das **Wettbewerbsverfahren** für Dietenbach und die Mittel dafür werden sofort **gestoppt**.

3. Es werden hierdurch **erhebliche Mittel und Personal frei** für

* einen kleinen „Neubaustadtteil“ **Zähringen-Nord**,

* für den **ökosozialen Stadtumbau**, der für mehrere Stadtquartiere schon in Vorbereitung ist,

* für zahlreiche auf Wohnen bezogene bisher zu schwach eingesetzte **sozialökologische Instrumente* noch ausstehende Flächen des FNP 2020**, soweit sinnvoll, ökologisch und kostengünstig umsetzbar.

Gründe: Kurz gefasst:

1. Die Enteignung der Landwirte betr. Dietenbach ist aussichtslos!

1.1. Das Gemeinwohl eines Neubaustadtteils Dietenbach liegt nicht vor. Das folgt aus Untenstehendem!

Kein Bedarf (2.1.), Luxusfaktor steigende Wohnfläche pro Kopf für die gesamte Bevölkerung Freiburg – im Gegenteil, die steigende Wohnfläche pro Kopf ist vorbei -, siehe unten (2.1.), reichlich Alternativen auch bei Bevölkerungswachstum. Zudem: Die neue hohe Prognose für das Bevölkerungswachstum beruht auf der Hochrechnung von 2 oder 3 Einmaleffekten, siehe auch Grafiken in der Anlage unten:

2011: Zweitwohnungssteuer

2012: Maximum der Doppelabiturjahrgänge, Auswirkungen des Endes von Wehrpflicht und Zivildienst

2015: Geflüchtete, wobei dieser Wanderungsgewinn an Bevölkerung für die Zukunft in der Fortschreibung unsicher ist

1.2. Es gibt keine ausreichenden Ausgleichs- und Ersatzflächen im Außenbereich fürs Errichten von Dietenbach. Zudem besteht für Sie im Sinne von Art 20a GG die Pflicht, Boden, hier auch landwirtschaftlichen Boden, als eine Lebensgrundlage für künftige Generationen zu bewahren.

1.3. Es besteht keine Pflicht, in Freiburg starkes Bevölkerungswachstum durch „Bauen auf Teufel komm raus“ zu Lasten anderer Kommunen und Regionen zu erzeugen.

1.4. Durch Bauen auf unerschlossenen Flächen, erst recht nicht auf der „Grünen Wiese“ entsteht voraussichtlich **kein kostengünstiger Wohnraum, der den Mietspiegel senken könnte, eher umgekehrt.** Der Leerstand in Freiburg ist beachtlich (darunter rund 800 Neubauwohnungen, die 1 Jahr nach Fertigstellung noch leer stehen laut Empirica Gutachten 2014), erst recht in den benachbarten Landkreisen.

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 Grafiken

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 im Durchschnitt um 0,2 Quadratmeter zunimmt - dies als eine quantitative 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/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 qm (1.1.2016) Quelle: Stadt Freiburg im Breisgau

Quellen-Links:

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 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

ECOtrinova e.V., VR Freiburg i.Br. Nr. 2551, als gemeinnützig (Umweltschutz) anerkannt vom Finanzamt Freiburg-Stadt, vormals Arbeitsgemeinschaft Freiburger Umweltinstitute (FAUST) e.V., **Vorstand:** Dr. Georg Löser (Vorsitz.), Dorothea Schulz (Stv. und Schatzmeisterin), Bruno Natsch (Stv.), Klaus-Dieter Käser, Hans-Jörg Schwander.

Konto: Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, IBAN DE90 6805 0101 0002 0797 54, BIC FRSPDE66

2. das Ende des Wehr- und Zivildienstes 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 Dietenbach zu vermeiden und um nicht über 1 Mio. Euro für einen städtebaulichen Wettbewerb für einen überflüssigen Neubaustadtteil zu verschwenden und das Personal der Stadt nicht fehleinzusetzen.

Mit gleichbleibender Wohnfläche pro 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 mehr Neubaustadtteilen aus dem Grund Wohnflächen pro Kopf sind damit hinfällig.

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 ankündigte, überhaupt nicht geeignet und steht gegen das Allgemeinwohl. Der Erhalt von landwirtschaftlichem Boden und Wald als **Lebensgrundlagen** ist vorrangig, auch nach dem Grundgesetz Art. 20a. Die Bevölkerung Freiburgs ernährt sich übrigens laut Untersuchung (2016) für die Stadt Freiburg im Durchschnitt bei Gemüse und Obst kaum noch aus der Region Südbaden! 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-/underschuss)
2. durch Zuzug minus Wegzug (Wanderungsbewegungen)

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

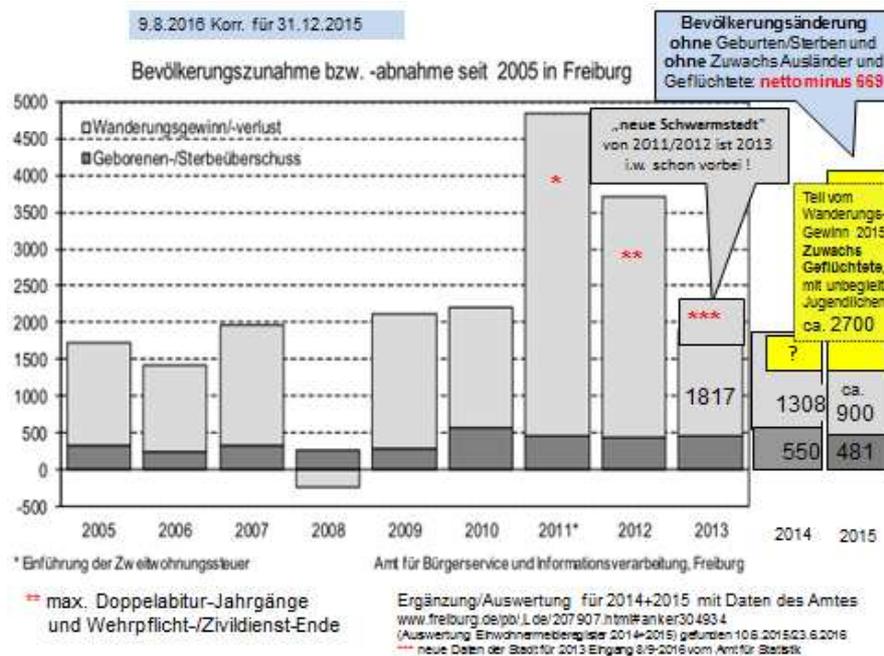
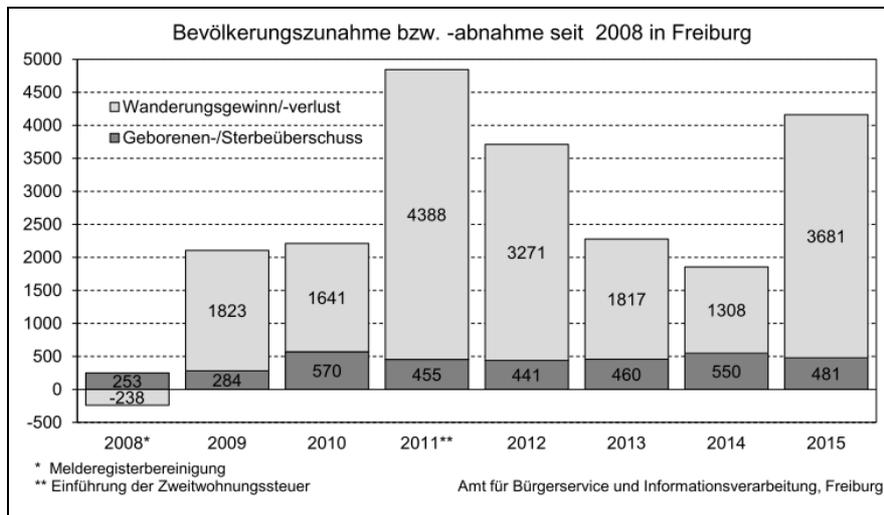
1. Der Geburtenüberschuss ist in diesen Jahren relativ stabil mit rund 500 Personen jährlich.
2. Der Wanderungsgewinn wechselt stark von Jahr zu Jahr. Der Wanderungsgewinn scheint ohne Geflüchtete seit 2011/12 abzunehmen und stieg 2015 infolge vieler Geflüchteter wieder an

Die 3 größten Wanderungsgewinne seit 2010/11 beruhen auf 3 Einmaleffekten:

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

Stadt und Gemeinderatsmehrheit nutzten diese Einmaleffekte bisher, um die Einwohnerprognose für die nächsten Jahre nach oben zu schrauben und deswegen noch mehr Wohnungsbau zu verlangen. Das wirkt als selbsterfüllende Prognose: Bauen um zu wachsen. Folge bei Annahme gleichbleibender Bevölkerung in D und B-W entsteht mehr Leerstand anderswo.

Der Wohnflächenbedarf für eine wachsende Freiburger Bevölkerung ist deckbar u.a. mit noch offenen realisierbaren Gebieten des FNP 2020 und mit anderen Baurechten, vgl. Abb. S. 10 Anlage 2 G12-194.



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.“

Hinzu kommen neue und bekannte Lösungswege

- * der in Planung befindliche 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 überraschenden Ausbau-Möglichkeiten für den 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.
- Wir haben Sie mit Schreiben von Okt. 2013, 2015, 2016 zu den letzten 4 Punkten versucht hinzuweisen und sehen, das davon einiges aufgegriffen wurde, aber u.E. nicht genug oder noch nicht intensiv genug:

3. Die Kosten bzw. das haushaltrechtlich nicht erlaubte Defizit

Dies Ist Ihnen bekannt. Bitte prüfen Sie auch, ob 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,



Dr. Georg Löser, Vorsitzender ECOtrinoa e.V. VR Freiburg i.Br.

Anlagen: 2 Abbildungen

Abbildung 12: Entwicklung der Wohnfläche pro Person (in m²)

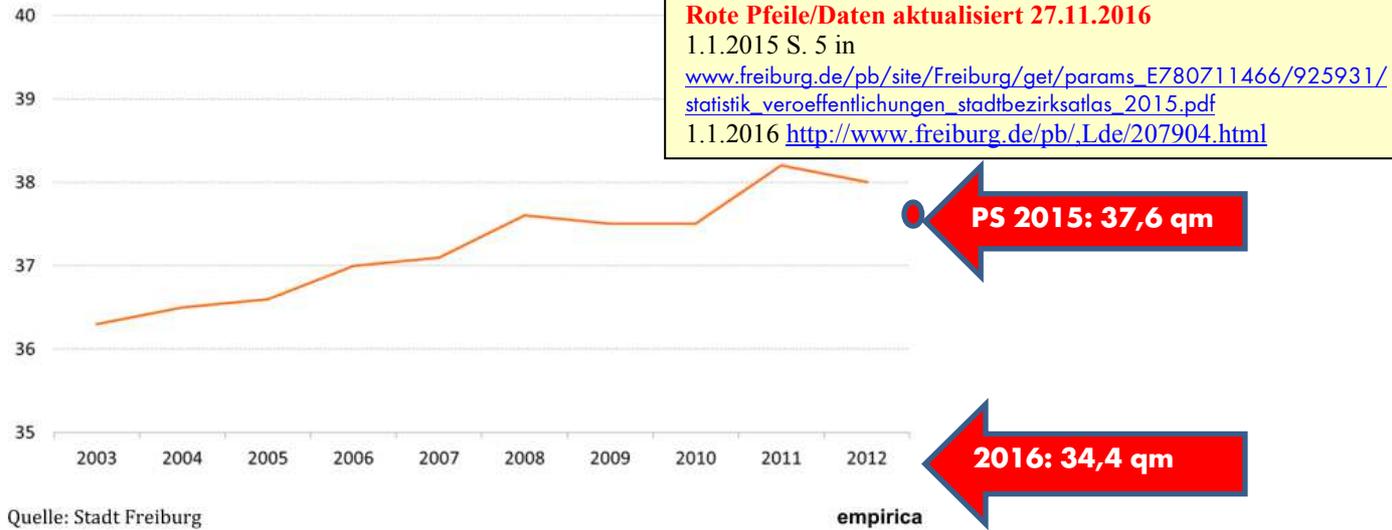


Abb. zu

3.6 Zusammenfassung (Berechnungsmodell Flächenbedarf)

