

<https://www.freiburg.de/pb/,Lde/1280515.html>

PM der Stadt 23.07.2018

(am Vortag des SEM-Beschlusses im Gemeinderat)

Bürgermeisteramt bekräftigt Dringlichkeit für den geplanten Stadtteil Dietenbach

OB Horn: „Nur mit einem neuen Stadtteil kann in naher Zukunft bezahlbarer Wohnraum realisiert werden.“

Aufgrund der nun bevorstehenden gemeinderätlichen Entscheidung über den Satzungsbeschluss für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für den neuen Stadtteil Dietenbach, möchte die Stadtverwaltung noch einmal die Notwendigkeit der Entscheidung betonen, mit der die Weichen zur Schaffung des in Freiburg dringend benötigten Wohnraums gestellt werden.

Der Bedarf an Wohnungen ist seit langem eines der wichtigsten und drängendsten Themen in Freiburg. Deswegen hatte der Gemeinderat die Verwaltung bereits 2012 beauftragt, Flächen für einen neuen Stadtteil zu prüfen. Diesem Auftrag ist die Stadtverwaltung in den letzten Jahren in intensiven Arbeiten nachgegangen. Alternativen wurden umfassend untersucht, eine strategische Umweltprüfung vorgenommen, ein Testentwurf entwickelt und darauf aufbauend, eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgestellt. Zudem wurde ein städtebaulicher Wettbewerb initiiert und ist bereits in der zweiten Phase, in der nur noch vier Büros ihre Entwürfe überarbeiten. Als Ergebnis legt die Verwaltung dem Gemeinderat jetzt am 24. Juli einen Satzungsbeschluss für einen neuen Stadtteil auf dem Dietenbachgelände vor. „Das ist ein Meilenstein in der städtischen Wohnbaupolitik, denn diese Entwicklungsmaßnahme schafft die Grundlage für den neuen Stadtteil Dietenbach mit rund 6.000 Wohnungen für rund 15.000 Menschen. Mit diesem Stadtteil setzen wir ein sozialpolitisches Zeichen, denn hier wird maßgeblich preiswerter Wohnraum für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen entstehen“, so Oberbürgermeister Martin Horn.

Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist hier rechtlich notwendig, da viele Fachverfahren koordiniert werden müssen und nicht alle Flächen der Stadt Freiburg gehören, sondern auch privaten Eigentümerinnen und Eigentümern. Der Satzungsbeschluss ermöglicht zwar grundsätzlich auch Enteignungen der privaten Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer. Dies soll aber durch die beabsichtigte Kooperation mit der Sparkasse so weit wie möglich vermieden werden. Die Sparkasse hat für den Grunderwerb im Dietenbach eine Tochter-Gesellschaft gegründet. Wenn der Gemeinderat dem mit der Sparkassengesellschaft verhandelten Rahmenvertrag zustimmt, könnten anschließend die Verträge notariell beurkundet werden, mit denen mehr als drei Viertel der privaten Eigentumsflächen in die Hand der Sparkassengesellschaft wechseln können.

Ein neuer Stadtteil ist für Freiburg dringend notwendig, da nach Einschätzung der Verwaltung bis zum Jahr 2030 noch knapp 15.000 Wohnungen benötigt werden. Selbst wenn noch rund 5.000 Wohnungen aus den verbleibenden Flächen des Flächennutzungsplans umgesetzt werden können und sich die ProWo-Flächen Stühlinger-West und Zähringen-Nord mit knapp 3.000 Wohnungen realisieren lassen, fehlen immer noch rund 7.000 Wohnungen. „Um den jetzt schon anhaltenden Wohnungsmangel und den damit steigenden Mieten entgegenzuwirken, brauchen wir den Stadtteil Dietenbach. Denn die auch sehr wichtigen wohnungspolitischen Maßnahmen wie das Zweckentfremdungsverbot, die Mietpreisbegrenzungsverordnung oder die Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlungen in Eigentumswohnungen reichen allein nicht aus“, bekräftigt

Baubürgermeister Martin Haag. Auch eine Nachverdichtung, die Aufstockung von Gebäuden, der Ausbau von Dachwohnungen oder die Überbauung der Güterbahnlinie scheitern nicht nur an den Grundstückseigentümern, die einen derart umfangreichen Ausbau nicht wollen, sie schaffen darüber hinaus auch keinen bezahlbaren Wohnraum.

Seit 2013 ist die Einwohnerzahl Freiburgs von ca. 218.000 auf 228.000 im Jahr 2017 gestiegen. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind zwischen 2013 und 2017 von rund 4.300 € pro Quadratmeter auf durchschnittlich 4.900 € angestiegen, die Mietpreise im Neubau von durchschnittlich 11,50 € pro Quadratmeter auf knapp 14 €. Die Freiburger Stadtbau zählt derzeit mehr als 3.000 Wohnungssuchende, die Familienheim-Baugenossenschaft hat z.B. 1.800 Wohnungssuchende registriert. Das bedeutet, dass es auch bei Durchschnittsverdienern Haushalte gibt, die keine Wohnung in Freiburg finden, weil sie Nettokaltmieten von 8 bis 9 € pro Quadratmeter suchen, diese aber nicht finden. In diesem Preissegment gibt es kaum Angebote.

Aufgrund des mangelnden Flächenangebots in der Stadt Freiburg erhöht sich der Baudruck auch in den Umlandgemeinden – und auch dort steigen inzwischen die Preise für Miet- und Eigentumswohnungen. Auch in der regionalen Kooperation hat das Baudezernat in den letzten Jahren viel unternommen, aber es zeigt sich, dass in der Region nicht die wohnungspolitischen Aufgaben der Stadt Freiburg gelöst werden können.

„Die Planung und Realisierung des neuen Stadtteils Dietenbach ist dringend erforderlich und ein zentraler Schlüssel gegen Wohnungsnot und steigende Mieten“, betont Oberbürgermeister Martin Horn.