



50 % Quote – das Sommermärchen

Zunächst folgende wichtige Klarstellung: Im Gespräch mit Freiburger Bürger*innen fällt uns auf, dass viele meinen, der Gemeinderat habe in seiner Sitzung am 24. Juli 2018 tatsächlich 50 % geförderten Mietwohnungsbau für Dietenbach verbindlich beschlossen. Das ist NICHT der Fall, er hat lediglich einen „Prüfauftrag“ an die Stadtverwaltung gegeben. Dazwischen liegen Welten. Beschlossen wurden tatsächlich weder Vergabepaxis noch Quoten. Im Gegenteil: „Die von anderen Fraktionen geforderte Zielvorstellung einer Quote von 50 % gefördertem Mietwohnungsbau lehnen wir daher ab.“ (Wendelin Graf von Kageneck, CDU, am 24.07.2018 in der Gemeinderatssitzung) Die Stadt schreibt im Juni 2018: **“Im Laufe des Jahres 2019** sollen zudem der bedarfsgerechte Wohnungsmix und das Vermarktungskonzept diskutiert werden.“ Und im Oktober 2018: **“Ziel ist es, bis Juli 2020** dem Gemeinderat den Entscheidungsvorschlag für eine Variante vorzulegen.“ Das Projekt scheint sich kaugummiartig in die Länge zu ziehen, erst in zwei Jahren soll Tacheles geredet werden?

Geht es hier nicht vielleicht darum, einer über sechs Jahre durch Parolen wie „Wohnungsnot“, „Wohnungsnotstand“, „soziale Frage“, „existenzielle Frage“ verunsicherten und weitgehend ahnungslosen Mehrheit Versprechungen zu machen, die seriöse Politik nicht einhalten kann?

50 % sozialer Mietwohnungsbau bei allen Neubauprojekten: Das wurde vom Gemeinderat vor 3 Jahren beschlossen. Leider wurde der Beschluss während der vergangenen drei Jahre nie umgesetzt, stattdessen wurden die Ausnahmeregelungen in Anspruch genommen. Mit einer Ausnahme: Im Vergabeverfahren Kronenmühlebach Haslach hat ein üblicher renditeorientierter Bauträger den Zuschlag erhalten und will dort 100 % geförderte Mietwohnungen mit max. Bindungsfrist von 60 Jahren errichten. Das ist erstaunlich, löblich – doch wird das Problem dadurch nicht gelöst, sondern lediglich den Nachfolgegenerationen als Altlast aufgebrummt.

Denn anders als eingeschätzt ist in Freiburg die Nachfrage nach Baugrundstücken so groß, dass Investoren auf der Suche nach Kapitalanlagemöglichkeiten in „Betongold“ überall zugreifen und sogar Bedingungen wie 60 Jahre Bindungsfrist und 100 % geförderten Mietwohnungsbau als attraktiv und rentabel beurteilen. Damit könnten in Neubaugebieten negative Entwicklungen, wie sie im Rieselfeld und Vauban deutlich geworden sind, um Jahrzehnte hinausgeschoben werden.

Nun wünschen sich Grüne, SPD und Linke unisono vehement und laut die 50 % Regelung für Dietenbach. Andere Fraktionen sind dagegen, die Sparkasse sowieso. Also nur ja keine Festlegungen, alle Optionen werden offengehalten, nichts wird zu diesem Thema beschlossen.

Wieso die 50 % Quote auch in Dietenbach wieder keine Chance haben wird, nicht dazu kommen würde, wusste Ex-Oberbürgermeister Salomon bereits 2015: **„Wie soll ich einen privaten Investor dazu bringen, geförderten Mietwohnungsbau zu machen, wo der sich doch nicht rentiert?“** (BZ 21.05.2015) Es geht also nicht um sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau, es geht um Profit. In Dietenbach entstünde wieder nur teurer Wohnraum für Besserverdienende, und nicht, wie vor Jahren geplant, Bezahlbares für niedrige bis mittlere Einkommensgruppen.

Wer sich für die Freiburger Mietenpolitik und die Vorstellungen der Stadtverwaltung zur **Quote sozialer Mietwohnungsbau in Dietenbach** vom November 2017 interessiert (da hieß es, 15 % werden reichen ...), findet dazu eine [knallharte Analyse](#) von Radio Dreyeckland vom 22.11.2017. Oder [eine vom 06.10.2018](#).

In der BZ vom 20.07.2018 wird Prof. Rüdiger Engel, Leiter Projektgruppe Dietenbach, zitiert: Derzeit seien 30 % geförderte Mietwohnungen vorgesehen.

Am 27.11.2018 beschloss der Gemeinderat:

“Bei der Vermarktung städtischer Grundstücke ist grundsätzlich die Realisierung von 50 % gefördertem Mietwohnungsbau entsprechend der Beschlusslage des Gemeinderates umzusetzen, **soweit nicht in Vermarktungskonzepten andere Anforderungen durch den Gemeinderat beschlossen werden.** ... Der neue Stadtteil Dietenbach wird mit mindestens 50 % geförderten Mietwohnungen realisiert.“

Dazu die Erläuterung aus der Stadtverwaltung: “Die Einzelheiten zur Umsetzung des 50%-Beschlusses sind ... in einem noch zu erstellenden Vermarktungskonzept zu entwickeln, das auf Grundlage des noch weiter zu entwickelnden Siegerentwurfes und des daraus erarbeiteten Bebauungsplanes basiert. Weitere Parameter, wie z. B. die Quote an Grundstücken für Baugruppen etc., werden ebenfalls Bestandteil des Vermarktungskonzeptes sein. Von Seiten der Projektgruppe Dietenbach ist geplant, die Parameter u. a. mit dem **Gemeinderat, Akteuren der Wohnungswirtschaft, der Sparkasse** und unter Beteiligung der Bürgerschaft in einem Dialog im Laufe des Jahres 2019 zu erarbeiten.”

Die Umsetzung des 50 %-Beschlusses ist also nach wie vor nichts weiter als eine Wunschvorstellung, eine Verheißung, märchenhaft: Maßgebliche Akteure (Teile des Gemeinderats, die Sparkasse, die Finanzverwaltung, die Wohnungswirtschaft) stehen nicht dahinter, haben aber großen Einfluss auf die weitere Entwicklung.

So langsam beginnen auch andere, selbst zu rechnen – Aktualisierung 25.10.2018: Vorgestern beschloss der Gemeinderat, dass keine städtischen Erbbaugrundstücke mehr verkauft und städtische Grundstücke nur noch im Erbbaurecht vergeben werden – in der [Badischen Zeitung](#) liest man:

Sascha Fiek (FDP): “Finanzbürgermeister Breiter kann ja mal ausrechnen, was es für die Stadt bedeuten würde, 51 Prozent der Flächen im Dietenbach aufzukaufen und im Erbbaurecht zu vergeben, Da muss man dann auch Farbe bekennen und sagen, wie man das finanziert.”

Darauf **Finanzbürgermeister Stefan Breiter**, im kommenden Doppelhaushalt seien fast 26 Millionen Euro durch Grundstücksverkäufe eingeplant. Bei Dietenbach würden 200 bis 250 Millionen Euro fehlen, würde man auf Grundstücksverkäufe verzichten.

Johannes Gröger (FW): “Freiburg hat nicht das Geld, auf diese Einnahmen zu verzichten.”

Beispiel Rieselfeld (Quelle: Stadt Freiburg, Projektgruppe Rieselfeld):

	Ziel bei Projektbeginn	2015
Sozialer Mietwohnungsbau	50 %	5 %
Freifinanzierter Mietwohnungsbau	25-30 %	25 %
Wohnungs- und Hauseigentum	20-25 %	70 %

Beispiel “Auf der Haid” (Quelle [BZ 26.10.2018](#)): Im Oktober 2018 beschließt der Gemeinderat auch hier einmal mehr, die 50 %-Quote NICHT umzusetzen.

Allgemeinwohl

Innenentwicklung vor Außenentwicklung, schonender Umgang mit Freiflächen, Grünflächen, Waldflächen und landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich, auf der grünen Wiese – dies alles dient dem Allgemeinwohl. Und dies alles hat sich eigentlich auch Freiburg auf seine Fahnen geschrieben, denn das ist ökologisch nachhaltig und ressourcenschonend, also gemeinwohlorientiert. In Zeiten des Klimawandels (bestes Beispiel: der Dürresommer 2018) ist es unverantwortlich, Böden und Flächen zu versiegeln, die künftigen Generationen ein erträgliches Dasein ermöglichen können, weil sie klimaausgleichend wirken, dem CO₂-Verbrauch entgegenwirken. Hier ist Weitsicht gefragt und nicht die hysterische Ausrufung einer existenziellen “Krise” namens „Wohnungsnot“, um dann – hinter dem Feigenblatt “Allgemeinwohl” – kurzfristige wirtschaftliche Interessen zu bedienen. Im Sinne des Allgemeinwohls ist das nicht.

Im Sinne des Allgemeinwohls muss es unser aller vorrangigstes Ziel sein, den Klima- und Naturschutz voranzubringen – ohne unsere natürlichen Lebensgrundlagen, inmitten der Klimakatastrophe, wird es kein allgemeines Wohl mehr geben, für keine und keinen von uns.

Wir wissen, dass es viele Bürger*innen gibt, die in Freiburg keine bezahlbare Wohnung mehr finden. Das ist schlimm. Das muss sich ändern. Dietenbach ist der falsche Weg. Die Stadt hat ihren Fokus, ihr Personal und ihre finanziellen Mittel über Jahre allein auf die Planung eines neuen Megastadtteils im Dietenbach konzentriert,

anstatt kreativ all die vielen Alternativen in der Innenentwicklung anzugehen. Im Sinne des Allgemeinwohls ist das nicht.

Neubau ist immer teuer, da findet sich kein bezahlbarer Wohnraum, sondern raumgreifende Wohlstandsbebauung. Die Sparkasse schreibt in ihrer Broschüre *Bodenpreise 2016/17*: **“Die Beliebtheit der Stadt Freiburg führt zu einer überdurchschnittlich hohen Nachfrage externer Käufer. Liegt der Landesdurchschnitt bei ca. 9 %, so kommen in Freiburg ca. 45 % aller Käufer von auswärts!”** Kann da noch von Allgemeinwohl die Rede sein? BUND und NABU warnen, dass hier im Namen des sozialen Wohnungsbaus ökologische Grundanforderungen torpediert werden sollen.

Ist es im Sinne des Allgemeinwohls, dass die Stadt Freiburg ihr Tafelsilber verhökert, eigene Grundstücke im Wert von 200-250 Millionen Euro verkauft, um damit den geplanten neuen Stadtteil Dietenbach zu finanzieren? (Aussage von Finanzbürgermeister Stefan Breiter, 25.10.2018, [hier](#) nachzulesen)

Alternativlosigkeit

Die Stadtverwaltung behauptet, die Bebauung von Dietenbach sei alternativlos. **„Die Behauptung, es gebe nur eine einzige vernünftige und moralisch legitime Entscheidung, legt ein falsches Politikverständnis nahe.“** (Astrid Séville 2017, There is no alternative)

TINA-Rhetorik („There is no alternative“) ist im (kommunal-)politischen Diskurs allgegenwärtig und gefährdet das Vertrauen. Denn wenn eine Entscheidung als einzig vernünftige oder moralisch gebotene dargestellt wird, erscheint dagegen gerichteter Widerspruch als irrational und illegitim. Besonders auffällig ist die Ausrufung eines Notstandes, z. B. Wohnungsnotstand. Der lasse keine Alternative zu als Bauen im großen Stil auf der grünen Wiese. Unter Zeitdruck müssen kritische Entscheidungen getroffen werden. So kann man sich auf Notwendigkeiten, Evidenzen und Sachzwänge zurückziehen.

Diese Position der Stadtverwaltung ist eine schwache Position, denn ihr Gegenteil wurde nicht erörtert. OB Horn: „Nur mit einem neuen Stadtteil kann in naher Zukunft bezahlbarer Wohnraum realisiert werden.“ Wahrheiten lassen Meinungsdiskussionen nicht zu. Der politische Diskurs wird mit dem Anspruch auf Wahrheit unterbunden; behauptete Wahrheiten werden dadurch nicht wahrer, dass man sie im Minutentakt wiederholt.

2006 behaupteten die Stadtoberen, der Verkauf der Stadtbauwohnungen sei alternativlos. Ein erfolgreicher Bürgerentscheid war die Folge. Kurze Zeit später räumten alle ein, dass die alternativlos-Einschätzung falsch gewesen sei. Dieses Wort ist ein aufgeblasener Mochteger-Totschläger von Entscheidern, die verborgenen Zwängen unterworfen oder zu bequem sind, selbst zu denken. Oder die das erst gar nicht gelernt haben.

Archäologische Funde

Das Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg informierte in einer Stellungnahme vom 26.02.2018 die Stadt Freiburg darüber, dass sich in dem für den Umweltbericht abgegrenzten Untersuchungsraum mehrere Areale befinden, die als Prüffall in der Liste der archäologischen Kulturdenkmale der Gemarkung Freiburg geführt werden. Es handelt sich um

- **mehrere römische Siedlungen,**
- **Siedlungen der Urnenfelderzeit,**
- **aus der Latènezeit,**
- **aus der provinzialrömischen Zeit**
- **sowie um eine vorgeschichtliche Siedlung.**

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, schreibt dazu: “Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld von Erschließungs- und Baumaßnahmen archäologische Voruntersuchungen (Sondierungen) durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) auf Kosten des Planungsträgers durchgeführt werden.”

[Hier die Quelle: Auszug aus BESCHLUSS-VORLAGE G-18-114 Anlage 2](#)

Aufschüttung: bis zu drei Meter!

Das Gelände müsste bis zu drei Meter (im Mittel 2,2 Meter) hoch aufgeschüttet werden, wegen der Hochwassergefahr, weil das Grundwasser dort extrem hoch ansteht und wegen der Verlegung der Abwasserkanäle. Dazu würde auch der Zutransport von mehreren Mio. Kubikmeter Erdmasse und/oder Kies über große Strecken gehören, mit erheblichem Flächenverbrauch anderswo, etwa zu Lasten der Landwirtschaft (Verlust von Anbaufläche wegen Erweiterung Kiesabbau). Es resultierte extrem hoher Fahraufwand an der Quelle des Materials und beim Verteilen in Dietenbach.

[Siehe Seite 82 in BESCHLUSS-VORLAGE G-18-114 Anlage 1](#)

Um 130 ha Fläche in Dietenbach 2,2 m hoch aufzuschütten, wären ca. 150.000 LKW-Ladungen für Dietenbach und weitere 35.000 für das Bohrertal (siehe Stichwort Hochwasser-Rückhaltebecken Horben) nötig. Bei ca. 30 km pro Fahrt wäre das eine Strecke von gut 6 Millionen km, also 16 mal zum Mond.

In einem [BZ-Bericht](#) wird von bis zu 3 Meter Aufschüttung gesprochen, dies entspräche dann 250000 LKW Ladungen und 22 Mondfahrten.

Welch ein Irrsinn! Wie kann man vorgeben, einen „ökologischen Stadtteil“ zu planen, wenn man schon im Vorfeld, bevor das Gebiet überhaupt baureif ist, hunderttausende LKW-Fahren Untergrundmaterial herankarren muss?

CO₂ und Luftschadstoffbelastung sowie der Dieserverbrauch hierfür wären enorm, ebenso die Lärm- und Verkehrsbelastung. Und es müssten sehr umfangreiche Erdarbeiten für die Erstellung einer Hochwasseraue beiderseits des gesetzlich geschützten Dietenbachs durchgeführt werden.

Es sollen bereits 2019 vorzeitig 50 Hektar Fläche für das Bauvorhaben in Anspruch genommen werden, vor allem für die Einrichtung eines Erdaushub-Zwischenlagers. Geplant ist es auf den Landwirtschaftsflächen zwischen dem Bach und der B31a, also entlang des Zubringers Mitte. Die Deponie soll über viele Jahre Erdaushub aus der gesamten Region aufnehmen. Da die Anlieferer dafür zahlen müssen, soll das der Stadt Geld in ihre Kassen spülen (auf dieses Geschäftsmodell kam die Stadt bei der Infoveranstaltung am 14.06.2018 mit betroffenen Landwirten, die darüber aufklärten, wie die derzeitige Lage auf dem Markt für Erdaushub ist ...).

Ausgleichsflächen

Es bleibt unklar, wo die Flächen für den gesetzlich verankerten naturschutzrechtlichen Ausgleich für die immensen Eingriffe in Natur und Landschaft „herkommen“ sollen. Da eine Vermeidung und Minimierung der Eingriffe schwerlich möglich sein dürfte, entstünde ein großer Ausgleichsbedarf. Es ist noch nicht absehbar, wo diese Ausgleichsflächen eingriffsnah gefunden werden könnten oder wo in der nahen Umgebung überhaupt eine so große Menge an „Öko-Kontopunkten“ umgesetzt werden könnte, ohne mit anderen Nutzungen in Konflikt zu geraten. Es drohen – wie so oft – Verdrängungseffekte mit der Landwirtschaft, da oft Ausgleichsflächen in landwirtschaftlich genutzten Flächen geplant werden – der bekannte Domino-Effekt.

Bedarf an Wohnraum in Freiburg

Wer dringend eine Wohnung braucht und trotz einigem Bemühen noch keine gefunden hat, der hat kein Verständnis für die Diskussion zum Thema Wohnraumbedarf. Trotzdem muss sie hin und wieder geführt werden, vor allem im Vorfeld besonders großer und/oder umstrittener Bauvorhaben. Dietenbach ist so eines. (Achtung: Der folgende Text ist etwas salopp formuliert) Zu Beginn der Planungen 2011/2012 wurde, mit Hilfe des Immobilien-Marktforschungsinstituts empirica, prognostiziert, dass Freiburg aufgrund des Bevölkerungsanstiegs bald aus allen Nähten platzen, ja explodieren würde, baute man nicht ganz, ganz bald einen neuen Riesenstadtteil auf der grünen Wiese. Beschlossene Sache – beschlossen leider aufgrund einer verwunderlichen Berechnungsgrundlage (siehe unten), wie schon damals einige einwarfen. Es folgten weitere Notstands-Prognosen. Stadt und FWTM propagieren die „wachsende Stadt“. Es wird gebaut, was das Zeug hält – wer baut, verdient gut daran, verdient gut daran, verdient gut daran, erntet Verkehr und Neubürger ...

Die Frage muss gestellt werden: Mit welcher Ernsthaftigkeit kümmerte sich die Stadt um die Wohnbausituation in Freiburg, wenn das Baurechtsamt selbst im Jahr 2015 noch nicht wusste, wie viele Wohnungen es selbst genehmigt? Der damalige Leiter Rüdiger Engel leitet heute übrigens im Rathaus die Planungsgruppe Dietenbach ...

Wie gesagt, am Anfang waren die Prognosen, die das Projekt begründeten. Und Berechnungsgrundlagen: Einfach so, der Wachstumsgläubigkeit und -verpflichtung sei Dank, rechnete man mit einem **hypothetischen Zuwachs der Wohnfläche pro Kopf** für alle Einwohner Freiburgs um durchschnittlich 0,2 qm/Jahr, also 3,6 qm von 2012 bis 2030, bei 4 Personen macht das 15 qm mehr. Damit nicht genug: man attestierte der Stadt obendrein noch **„Nachholbedarf“** an Wohnflächenwachstum pro Kopf. Und man rechnete mit Bevölkerungsprognosen, die man beim Immobilien-Marktforschungsinstitut empirica erstellen ließ. Alle Prognosen sprachen dieselbe Sprache: Wir werden in Kürze platzen! Zuwachs ohne Ende! Jahre später dann der Knüller: Auf der Hauptausschusssitzung des Gemeinderats am 20.11.2017 stellte der damals noch amtierende OB Salomon sämtliche Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung ganz grundsätzlich in Frage. Seither hört man nichts Neues mehr zum Thema Prognosen aus dem Rathaus. Leider auch nicht zu dem Zeitpunkt, als es von höchstem Interesse gewesen wäre: im Vorfeld des 24.7.2018, dem Tag, an dem der Gemeinderat das Megabauvorhaben zu beschließen hatte. Tags zuvor hieß es in der Pressemitteilung der Stadt: „Ein neuer Stadtteil ist für Freiburg dringend notwendig, da nach Einschätzung der Verwaltung bis zum Jahr 2030 noch knapp 15.000 Wohnungen benötigt werden.“ Dieser Bedarf wird betrachtet, als handle es sich um ein Naturgesetz.

Vielleicht kann auch mal die Frage gestellt werden, warum die Mehrzahl der Pflegeheime in Freiburg gebaut werden muss? Caritas und Heilig Geist Stift geben an, dass ihre Mitarbeiter*innen in Freiburg keine bezahlbaren Wohnungen finden. Dabei kommen viele Pflegebedürftige aus dem Umland und von weiter her. Im Landkreis Breisgau hat man vor Jahren Pflegeheime geschlossen z.B. in Löffingen.

In Dietenbach sollen einmal 15.000 Menschen wohnen. Wo sind denn diese 15.000 Menschen jetzt? Sind sie schon da? Kommen sie erst noch? Wo kommen sie her? Werden sie Arbeit haben? In welchen dann neu auszuweisenden Industriegebieten werden sie arbeiten?

Liegt hier nicht eine Angebotsplanung vor? Wird nicht eine massive Sogwirkung eintreten, ggf. bezweckt durch die Maßnahme Dietenbach? Freiburg wächst, weil es baut.

Die Stadt schreibt in Anlage 2 zur Drucksache G-12/194 sowie in einer Broschüre von 2015: **„Andere Bevölkerungsvorausberechnungen** wie die Raumordnungsprognose 2035 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) oder die Prognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg 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. **Das Angebot an Wohnraum beeinflusst somit die Bevölkerungsentwicklung in Freiburg**“.

Es besteht offensichtlich **kein Bedarf mehr für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) für einen Neubaustadtteil Dietenbach** für rund 15.000 Einwohner*innen. Denn die neueste **Bevölkerungsprognose** der Stadt für Freiburg nennt für nach 2022 stark abnehmenden Bevölkerungszuwachs, der im Jahre **2024 nur noch 373 Personen** betragen würde statt rund 1000 bis 2000 Personen jährlich, wie früher prognostiziert (Quelle: [Anlage 1 zur DRUCKSACHE G-17/230.1, dort Tab. 1 und 2](#)).

Die Skepsis von Ex-OB Salomon gegenüber Statistiken ist vielleicht ganz gesund. Man kann aber andererseits zu Recht annehmen, dass beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg solide Arbeit geleistet wird. Und dieses Amt prognostiziert für Freiburg **für den Zeitraum 2020 bis 2035 ein Stagnieren der Bevölkerungszahl bei ca. 236.000 (mittlere Variante)**. [Hier die Zahlen des Landesamtes](#):

2016: 228.800

2020: 235.400

2025: 236.400

2030: 235.800

2035:236.400

Von heute aus betrachtet fehlten in Freiburg bis 2035 demnach also nur ca. **7.000 Wohnungen**. Zusätzlicher Wohnraum in dieser Größenordnung ist sowieso schon längst projektiert, siehe unser Stichwort "Alternativen". Dietenbach? Mehr als überflüssig. Klar, die Immobilienwirtschaft, der Bankensektor, die Kapitalanleger etc. sehen das anders.

Man will uns belehren: Wenn Wohnraum fehlt, muss eben verstärkt welcher gebaut werden. Dann passen Angebot und Nachfrage wieder besser zueinander, das entlastet dann den Markt und die Mieten/die Kaufpreise sinken. Alle sind glücklich.

Haben Sie das in Freiburg je erlebt? Nein. Warum funktioniert das so nicht?

- Weil die Baukosten immer schneller immer stärker steigen,
- weil die Nachfrage nicht nachlassen wird (weil es hier so schön sein soll und unendlich viele hierher ziehen wollen, weil mit der Ware Immobilie satte Renditen zu erzielen sind, weil die Zinsen so niedrig sind, weil so viel Kapital im Umlauf ist),
- denn [die FWTM wirbt fleißig für den Immobilien-Standort Freiburg](#), z. B. 08.-10.10.2018 auf der EXPO REAL in München, Europas größter internationaler Immobilienfachmesse,
- weil je mehr gebaut wird, desto knapper, sprich desto teurer die Ressource Baugrund wird,
- weil der viele Neubau den Mietspiegel in die Höhe treibt.

Steueranreize für Bauherren führen leider auch nicht zu einer Absenkung des Mietniveaus, sondern nur zu höheren Renditen für den Bauherrn.

Betongold

Besonders in Städten wird weiter nach wertbeständigem "Betongold" gejagt und daher gebaut, was geht. Besonders in Berlin zahlen institutionelle Investoren aus dem Ausland oder vermögende Privatleute nahezu jeden Preis. Und selbst in Hochwasserregionen am Rhein, um die Städte Neuss, Leverkusen, Köln und Bonn, entstehen Villen und luxuriöse Mehrparteienhäuser – trotz gigantischer Immobilienpreise für exponierte Lagen und den Hochwasserschutz. Die Preise könnten 2019 langsamer klettern, sagte Jens Tolckmitt, Hauptgeschäftsführer des Verbands deutscher Pfandbriefbanken, doch "eine harte Korrektur erwarten wir nach wie vor nicht." Dafür müssten Investoren in Scharen deutsche Immobilien meiden ([Quelle](#)).

Auch der Standort Freiburg ist bei Investoren aus dem In- und Ausland beliebt, siehe Investoren in Herdermer Hanglage, das treibt die Mieten für alle Freiburger*innen in die Höhe. "Wir beobachten einen Anlagenotstand. Die Zinsen sind niedrig, die Leute wissen nicht, wie sie ihr Geld anlegen sollen. Immobilien sind für viele der sichere Hafen", das beschreibt den Wunsch nach Eigentum. Doch weiß man: Hochpreisiger Neubau lässt die Mieten für die Allgemeinheit weiter steigen, was man an zukünftigen Mietspiegeln wird ablesen können.

Haben wir es also eher mit einem Anlagenotstand denn mit einer "Wohnungsnot" zu tun? Die Sparkasse schreibt in ihrer Broschüre *Bodenpreise 2016/17*: "**Die Beliebtheit der Stadt Freiburg führt zu einer überdurchschnittlich hohen Nachfrage externer Käufer. Liegt der Landesdurchschnitt bei ca. 9 %, so kommen in Freiburg ca. 45 % aller Käufer von auswärts!**"

Zwei Seiten einer Medaille:

Die eine Seite: OB Martin Horn kündigt an, im geplanten Gebiet Stühlinger-West **keine gewinnorientierten Unternehmen** berücksichtigen zu wollen; für Dietenbach: „die Verwaltung wird beauftragt, bei den weiteren Planungen des neuen Stadtteils folgende Ziele zu verfolgen: ... Die Vergabe von rund einem Drittel der Wohnbauflächen an (vorwiegend Freiburger) Baugemeinschaften sowie die Vergabe der weiteren zwei Drittel vorzugsweise an die Freiburger Stadtbau, an Genossenschaften und nicht profitorientierte Bauträger“.

Die andere Seite: Die FWTM (Freiburg Wirtschaft Touristik und Messe GmbH & Co. KG, ein Unternehmen der Stadt Freiburg) wirbt 8.-10.10.2018 auf der EXPO REAL in München, Europas größter internationaler Immobilienfachmesse kräftig für den Immobilien-Standort Freiburg. Der [Stadtkurier](#) berichtet: "Ziel des Freiburger Auftritts war es, den Immobilien- und Wirtschaftsstandort Freiburg ... bei Investoren und Analysten

zu positionieren, Kontakte zu pflegen und neue Kontakte zu knüpfen ... der Freiburger Bauträger Unmässig präsentierte seine Projekte ... Auch die Firma Gisinger präsentierte unter anderen ihr neues Projekt an der Habsburgerstraße auf der Immobilienfachmesse in München. Strabag vermarktete am Freiburger Stand die neuen Projekte an der Freiburger Bahnhofsachse und Kirschner Wohnbau zeigt das Projekt Quadriga am Güterbahnhof Nord in Freiburg.“ FWTM-Geschäftsführerin Hanna Böhme: „Die internationale Ausstellervielfalt, Qualität und Kompetenz, die sich auf dieser Immobilienmesse versammelt, ist beeindruckend. Hier wird die gesamte Wertschöpfungskette der internationalen Immobilienbranche abgebildet.“

Beeindruckend ist auch die rege Bautätigkeit bei Ferienwohnungen in bester Lage: V7/Vauban, Moltkestr., Güterbahnhof, Friedrichstr., Waldkircherstr. etc. Wieso wird das alles genehmigt in Zeiten von großem Mangel an bezahlbarem Wohnraum?

Die Nachfrage nach Bauland treibt inzwischen erstaunliche Blüten: So hat 2017 ein Investor auf der Suche nach Kapitalanlagemöglichkeiten in „Betongold“ beim Vergabeverfahren Kronenmühlebach in Haslach 60 Jahre Bindungsfrist und 100 % geförderten Mietwohnungsbau zugesagt – selbst solche Bedingungen werden inzwischen als attraktiv und rentabel beurteilt. Das Problem wird dadurch jedoch nicht gelöst, sondern lediglich den Nachfolgenerationen als Altlast aufgebürdet.

In diesem Zusammenhang interessiert auch die Ansicht von Oliver Kamenisch, Geschäftsführer der Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft (im Interview mit dem Freiburger Wochenbericht 05.12.2018): „Wer ist denn derzeit in Freiburg die stärkere Käufergruppe: diejenigen, die selbst in der Immobilie leben möchten oder jene, die nach einem Investment mit soliden Mieteinnahmen suchen?“ – „Pauschal kann man das schwer sagen. Das Marktinteresse ist bei beiden Gruppen groß. Generell drängen gerade mehr Interessenten in den Markt hinein. Als die Zinsen noch nicht so niedrig waren wie jetzt, gab es für die Kapitalanleger Alternativen, jetzt ist der Immobilienmarkt für viele die erste Wahl. Aus dem Bauch heraus würde ich sagen, es sind zwei Drittel Selbstnutzer und ein Drittel Kapitalanleger.“

„Auch Stiftungen haben wegen der anhaltenden Niedrigzinsphase zu kämpfen. Die Erträge aus ihrem Kapital sind so gering, dass sie damit kaum noch ihre Stiftungszwecke erfüllen können ... „Wenn die Zinsen so bleiben, reichen die Erträge da in der Regel nicht mal, um die laufenden Kosten zu decken“ ... Finanzstarke Stiftungen ... haben immerhin die Option, in Betongold umzuschichten – und tun’s auch ... Eine Rednrite von bis zu vier Prozent scheine realistisch ...“ ([Quelle](#))

Bezahlbar

Alle reden davon, aber was ist eigentlich “bezahlbar” beim Thema Mieten? Das Pestel-Institut sagt: *“Als “bezahlbar” gilt nach den allgemein anerkannten Maßstäben des Eduard-Pestel-Instituts eine Nettokaltmiete, für die maximal 30 Prozent des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens aufgebracht werden muss. Als Berechnungsgrundlage dient eine Verdopplung des örtlichen Satzes der SGBII-Leistungen. Dazu gehören neben dem bundesweit einheitlichen Hartz IV-Regelatz auch regional unterschiedliche Leistungen wie Wohngeld. Deshalb ergeben sich unterschiedliche Werte.”* [Hier](#) nachzulesen.

Für Freiburg errechnet sich demnach ein Wert von € 6,41 Kaltmiete (Marc Ullrich, Vorstandsvorsitzender Bauverein Breisgau eG, Vortrag am 23.06.2018 im Samstags-Forum: [hier seine relevanten Folien](#)).

Den Beweis in Zahlen dafür, dass Dietenbach ziemlich unbezahlbar wird, finden Sie hier, schlüssig, nachvollziehbar und unterhaltsam von einer Leserin dieser Website erklärt: **Dietenbach – 2 x 3 macht 4 Widdewiddewitt und Drei macht Neune**

Und hier noch eine ganz besondere Absurdität: Vermieter, die Wohnraum besonders preisgünstig vermieten (ja, auch das gibt es ...), werden vom Staat rüde zur Ordnung gerufen: im Zuge der Steuererklärung weist das Finanzamt sie darauf hin, dass aufgrund der niedrigen Miete **keine Gewinnerzielungsabsicht** erkennbar vorhanden sei, sie also nicht das Recht haben, die im Zuge der Vermietung angefallenen Auslagen und Ausgaben steuerlich abzusetzen. Die Vermietung sei quasi ja nur so eine Art privates Hobby.

Auch dies ist absurd: Diplom-Ingenieur Patrick Hangs sagt, es sei wegen größtenteils überzogener Vorschriften “unmöglich, günstigen Wohnraum zu schaffen.” “Wenn wir Planer sämtliche Vorschriften einhalten, wozu wir

verpflichtet sind, ist es unmöglich geworden, "günstigen" Wohnraum zu schaffen."

[Hier sein gesamter Leserbrief vom 28.6.2018.](#)

Dass es doch geht, bezahlbaren Wohnraum im Neubau zu schaffen und auf Dauer zu erhalten, macht uns das [Freiburger Mietshäusersyndikat](#) seit ca. 30 Jahren vor – es hat eine beispiellose bundesweite Erfolgsgeschichte vorzuweisen. Ihren Bauvorhaben im Dietenbach allerdings müssen wir konstatieren: Da habt ihr euch den falschen Ort ausgesucht ...

Juni 2016: 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.** ([Quelle](#))

Biodiversität

Drei von vier Menschen in Deutschland leben heute in Städten. Sie sollten die Möglichkeit haben, Natur unmittelbar zu erleben. Freiflächen und Stadtgrün bekommen eine immer höhere Bedeutung für Artenvielfalt, Gesundheit und Erholung. Unsere Städte sind oft artenreicher als wir denken, doch zunehmender Flächenverbrauch und fehlender Grünraumschutz gefährden diese Vielfalt. Daher ist das bundespolitische Ziel, den Flächenverbrauch in Deutschland bis 2020 auf höchstens 30 Hektar pro Tag zurückzuführen. Innenverdichtung und der Erhalt von Brach- und Freiflächen müssen abgewogen werden. Die Wertschätzung von Stadtgrün, zu dem neben Parks und Gärten auch Brachen, Dächer und Fassaden gehören, muss gestärkt werden.

Leider fehlen finanzielle Anreize zum Flächensparen und verbindliche Regeln, die den Flächenverbrauch einschränken. Der dramatische Verlust an biologischer Vielfalt ist eine der zentralen globalen Herausforderungen der Gegenwart. Wir fordern die Bewahrung der Biodiversität als einen Schwerpunkt des politischen Handelns ein. Als Teil der Natur kann der Mensch nur leben, wenn er seine natürlichen Lebensgrundlagen bewahrt. Die Vielfalt der Natur, den Reichtum ihrer Arten und die unwiederbringliche Eigenart naturnaher Landschaften schützen wir aber nicht nur um des Menschen willen, sondern auch aus Respekt vor ihrem Eigenwert.

Das Naturerbe der Menschheit ist unveräußerbar und muss für nachfolgende Generationen erhalten werden. Jede Generation trägt die Verantwortung für die Erhaltung der bestehenden Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten, genetischen Informationen, Ökosystemen und Landschaften, damit die Zukunftschancen jetziger und kommender Generationen erhalten bleiben. Alle umweltrelevanten Entscheidungen, deren Folgen den Zeitraum einer Generation überschreiten oder irreversibel sind, müssen daher auf ihre Generationenverträglichkeit überprüft werden.

Unter dem Stichwort "Biodiversität" sei hier noch ein besonderes Vorkommnis aus jüngster Zeit erwähnt (siehe dazu auch unser Blogbeitrag vom 23.10.2018): Da hatte doch die Gemeinderatsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN zum Erhalt der Biodiversität einen Ergänzungsantrag für die Gemeinderatssitzung am 10.07.18 vorgelegt. Die darin propagierte stadtweite "Zwangsökologisierung" (bestehende Pachtverträge mit der Stadt sollen ab 2020 gekündigt werden können, wenn die Pächter Pestizide verwenden) sorgte für viel Kopfschütteln und Ablehnung, vor allem auch in den Ratssitzungen mehrerer Ortschaften. Die Pachtflächen sollen nur noch an Biobetriebe gehen – die Umstellung eines konventionellen Betriebs auf Bio dauert aber mindestens fünf Jahre. [Die BZ formulierte](#): "Das Thema Biodiversität wurde vertagt – in letzter Minute. Die Idee der Grünen wäre mit den Bauern nicht zu machen gewesen, zu lange dauert die Umstellung. Darf ausgerechnet den Grünen so etwas passieren?" Auf der [Website der BI Pro Landwirtschaft und Wald finden Sie ausführliche Hintergrundinformationen zum Vorstoß der Grünen](#) mit dem Fokus auf Landwirtschaft.

Und hier mit Dietenbachbezug: Nicht nur die Grünen, auch die Stadtverwaltung hackt auf den konventionellen Landwirten herum. In [Drucksache G-18/114 Anlage 2](#) heißt es: „Nur landwirtschaftliche Nutzflächen, die ohne den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und ohne Kunstdünger bewirtschaftet werden, können ein Schutzgut der Umweltverträglichkeitsprüfung darstellen. **Weil die ca. 116 ha landwirtschaftlichen Nutzflächen im**

Planungsgebiet Dietenbach weit überwiegend konventionell intensiv bewirtschaftet werden (nur rd. 7 ha werden ökologisch bewirtschaftet) kann ihnen im Umweltbericht zur SUP keine bedeutende Schutzwürdigkeit beigemessen werden ...

Ackerbaulich genutzte Böden sind keinesfalls natürlich, sondern durch die landwirtschaftliche Nutzung erheblich in ihrer Struktur im Chemismus und auch in der Artenzusammensetzung der Bodenlebewesen verändert. Bei konventioneller Ackerbewirtschaftung werden die Böden sehr stark in ihren ökologischen Funktionen beeinträchtigt und zudem werden auf ihnen wild lebende Tiere und Pflanzen sowie das Grundwasser geschädigt.

Eine [internationale Studie der TU München](#) 2014 kommt zu folgendem Schluss: „Bedeutet ökologischer Landbau auch eine größere Artenvielfalt? Im Prinzip ja, doch ist neben der Art und Intensität der Bewirtschaftung auch die Anzahl an unterschiedlichen Lebensräumen entscheidend. Dies ist das Ergebnis einer internationalen Studie, die zehn europäische und zwei afrikanische Regionen untersucht hat und in *Nature Communications* erschienen ist. Auch Öko-Betriebe müssen Artenvielfalt gezielt fördern, indem sie zum Beispiel zusätzliche artenreiche Lebensräume erhalten.“ Im Dietenbach haben wir Ackerrandstreifen sowie Brombeerhecken und anderen Hecken, die der Biodiversität dienen.

Boden

Boden ist kein Erzeugnis, keine Ware, er lässt sich nicht herstellen, schon gleich gar nicht vermehren oder nachkaufen, wenn er "verbraucht", sprich überbaut ist. Boden ist eine endliche Ressource. Und er ist ein Erbe der Menschheit. Wir haben ihn nur ausgeliehen von den Generationen, die nach uns folgen.

[Video "Wenn der Boden schwindet"](#)

Daraus zitiert:

"Fruchtbarer Boden ist endlich. deshalb ist er unendlich wertvoll."

"Prognosen zufolge wird sich das für jeden Erdbewohner verfügbare Ackerland bis 2050 halbieren."

"Wir heben Geld ab von einem Konto, auf das wir nie einzahlen."

Es ist dringend an der Zeit, Ökosystemdienstleistungen des Bodens ökonomisch zu bewerten.

Anlässlich des Weltbodentags hebt der Deutsche Bauernverband (DBV) die Bedeutung der Böden für den Klimaschutz hervor. „Für die Bauern steht der Boden nicht nur am „Tag des Bodens“ im Mittelpunkt, sondern 365 Tage im Jahr. Intakte und ertragreiche Böden sind nicht nur die Grundlage erfolgreicher und nachhaltiger Landwirtschaft, sondern auch ein wichtiger Kohlenstoffspeicher mit enormer Bedeutung für den Klimaschutz“, betonte der Generalsekretär des Bauernverbandes, Bernhard Krüsken. Die heute veröffentlichte Bodenzustandserhebung des Thünen-Instituts zeige, dass in landwirtschaftlich genutzten Böden rund 2,4 Milliarden Tonnen Kohlenstoff in Form von Humus gebunden sind. Diese Menge sei laut Thünen-Institut genauso hoch wie das gesamte Kohlenstoff-Inventar der Wälder in Deutschland. Mit 96 Tonnen pro Hektar würden Ackerböden fast ebenso viel Kohlenstoff binden wie Waldböden mit 100 Tonnen. Das Ziel der Landwirte sei der Erhalt und die Erhöhung dieses Vorrats. Die Bodenzustandserhebung zeige auch, dass bei ackerbaulicher Nutzung mehr als ein Drittel des organischen Kohlenstoffs im Unterboden gebunden ist. Die Funktion des Bodens als CO₂-Senke gelte es auch im Rahmen der europäischen Agrarpolitik zu fördern, so Krüsken. Denkbar ist eine Reihe von Maßnahmen, die zur Verbesserung des Bodenhumus beitragen.

Hier gibt es viele interessante Informationen zum Thema Boden:

<http://www.biprolandwirtschaft.de/warum-boeden-so-wertvoll-sind/>

Bürgerbeteiligung: Wurden SIE gefragt?

Am 24. Juli 2018 hat der Gemeinderat mit 39 Ja- zu 4 Nein-Stimmen (keine Enthaltungen) für eine Bebauung von Dietenbach gestimmt. Zwei unabhängige, nicht repräsentative BZ-Umfragen unter der Bevölkerung kommen dagegen zu einem anderen Ergebnis: Sie sehen etwa gleich viele Befürworter und Gegner. Das Missverhältnis zwischen Gemeinderatsentscheidung und Bürgermeinung ist einer der Gründe, die uns veranlasst haben, auf einen Bürgerentscheid hinzuwirken.

Im Ortschaftsrat Freiburg-Lehen wurde der Neubaustadtteil Dietenbach am 18.07.2018 mit 5:1:1 abgelehnt, nachdem man sich gut informiert hatte. Im Gemeinderat am 24.07.2018 wurde dies mit keinem Wort erwähnt.

Der Freiburger Gemeinderat hat überraschend einmütig abgestimmt. Da fällt uns **das Wörtchen "soll"** ein, das wir in einem Satz des städtischen Infobriefs Nr. 5 vom 26. Juni 2018 zum Projekt Dietenbach gelesen haben, also einen Monat vor der Abstimmung: *"Im Juli 2018 soll der Gemeinderat die Satzung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme beschließen und den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan fassen."*

Wir freuen uns über die vielen sehr interessanten Gespräche und Reaktionen, die in den Wochen des Bürgerbegehrens stattgefunden haben. Und wissen, dass der Bürgerentscheid erst recht zu Debatten und Politisierung in der Bevölkerung führen wird. Davon lebt Demokratie.

Wenn die öffentliche Hand **Großprojekte** an der Bevölkerung vorbei durchsetzen will, entsteht heutzutage, was wir seit gut zehn Jahren bei Stuttgart 21 erleben: Ein gesellschaftliches Desaster. Dass es auch anders geht, beweisen unsere Schweizer Nachbarn. Der Gotthard-Tunnel wurde auch teurer als geplant. Aber dort gab es eine öffentliche Debatte und eine Volksabstimmung zu der Frage, ob das okay sei. Heute ist der Gotthardtunnel fertig und funktionsfähig. Auf deutscher Seite kennen wir alle die Debakel beim zähen Vorankommen der Rheintalbahn mit 3. und 4. Gleis.

Übrigens: Was die Stadt beim Projekt Dietenbach **"Öffentlichkeitsbeteiligung"** und **"Bürgerdialog"** nennt, ist ein gesetzlich vorgeschriebener Prozess, innerhalb dessen sich ausgewählte Bürger*innen (hier: weniger als 0,07 % der Bevölkerung) zum **"Wie"** äußern dürfen. Er bedient darüber hinaus auch noch andere Interessen, siehe Zitat unten. Das hat nichts mit echter Beteiligung zu tun. Die weitaus wichtigere **"Ob"**-Frage wurde nie an die Bevölkerung gerichtet. Bei einem Projekt dieses Ausmaßes, vor allem bezüglich Größe und Art der Fläche sowie bezüglich der immensen Kosten für uns alle ist das mehr als unverständlich.

G-15/151: *"Beteiligungs- und Kommunikationskonzept zum Projekt „Neuer Stadtteil“, Ausgangslage: **Um eine positive Grundstimmung zum Bau des neuen Stadtteils Dietenbach in der Bürgerschaft zu erzeugen, ist es wichtig, die Argumente für seine notwendige Entwicklung in der Bürgerschaft zielgruppenorientiert zu kommunizieren.**"*

Dietenbach käme zu spät

Bericht der vorbereitenden Untersuchungen (G-18/114, Anlage 1, S. 141): Phase der Aufsiedlung, d. h. Bezugsfertigkeit von Gebäuden sei 2026 bis 2042.

Die ersten Häuser könnten dort nicht vor 2026 fertiggestellt werden. Im Innenbereich dagegen kann zeitnah Wohnraum entstehen. Ohne Hochwassergefahr, Flächenverbrauch, teure Erschließung und Infrastruktur, z.B. Zähringen-Nord 1.400 Wohneinheiten, (WE), Westteil-Güterbahnhof 650 WE, Gebiete aus dem FNP 2020, sozial-ökologischer Umbau von Stadtteilen wie Auf der Haid, Mooswald, Haslach-Schildacker. Auch Großparkplätze überbauen, das Aufstocken und Ausbauen von Dachgeschossen bringt neuen Wohnraum ohne Versiegelung von Grünland. Aktuelle Beispiele sind die dreigeschossigen Häuserblocks in der Belchenstraße 24-28 und 30-34 der Stadtbau: Sie wurden innerhalb von eineinhalb Jahren modernisiert und um eine Etage aufgestockt. Durch die neue Etage entstanden pro Gebäude sechs weitere Drei-Zimmer-Wohnungen. Auf die gleiche Art werden auch die Gebäudeblöcke in der Belchenstraße 12-16 und 18-22 aufgestockt. Um die Ecke, in der Drei-Ähren-Straße, gäbe es weitere Häuserzeilen, die sich fürs Aufstocken eignen würden. Ein anderes Beispiel ist die Aufstockung in der Lichtenbergstr. 3-5, wo der Bauverein 13 neue Wohnungen plant.

Eine [Studie der TU Darmstadt](#) von 2016 kommt zu dem Schluss, dass bundesweit 1,5 Mio. neue Wohnungen durch Dachaufstockung möglich seien. Umgerechnet auf Freiburg ergibt sich ein Potential von ca. 4.000 neuen Wohnungen durch Dachaufstockung. Laut den Zahlen, die auf der LDK der Grünen 10/2018 genannt wurden, wären sogar 5.569 Wohnungen möglich. Pure Theorie? Nein, eine echte Chance zum Ausstieg aus der unreflektierten Flächenverbrauch-Spirale.

Wie gesagt: Die ersten Häuser könnten in Dietenbach nicht vor 2026 fertiggestellt werden. Da bereits jetzt ein großer Mangel an verfügbaren Handwerksbetrieben herrscht, darf man durchaus mit weiteren Verzögerungen rechnen. Es wird auch Klagen gegen Enteignung und andere Verfahrenspunkte geben – mit der Option, dass eventuell überhaupt nicht gebaut werden darf.

Enteignung

Im Plangebiet gibt es rund 450 private Eigentümer*innen, auf 422 privaten Grundstücken. 20-25 % der Eigentümer haben sich bis jetzt noch nicht verkaufswillig gezeigt. Wer nicht verkauft, wird enteignet, mit der Rechtfertigung: Allgemeinwohl und "Wohnungsnot". Geeignetes betriebsnahes Ersatzland gibt es nach Dafürhalten der Landwirte nicht: die Stadt hat nach eigenen Angaben zwar bislang 39 ha für diesen Zweck an der Hand (teilweise durch Entpachtungen von anderen Landwirten, der bekannte Dominoeffekt), die Flächen liegen aber verstreut über das gesamte Stadtgebiet und sind z.T. auch von minderer Qualität. Soll ein Landwirt aus St. Georgen etwa mit seinem Trecker zwischen Ebnet, Benzhausen und Waltershofen hin- und hertuckern? Völlig unakzeptabel.

Die Stadt will im Zuge der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) die nicht verkaufswilligen Eigentümer-Landwirte nach § 165 Abs. 2 BauGB enteignen. Das Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt die Enteignung.

Wieso ist es zum Wohl der Allgemeinheit, wenn für 15.000 Neubürger auf der grünen Wiese [unbezahlbarer Wohnraum](#) erstellt wird, an dem sich Banken-, Immobilienwirtschaft und Kapitalanleger goldene Nasen verdienen? Wieso ist es zum Wohl der Allgemeinheit, wenn wir Erholungslandschaft, fruchtbare Äcker, blühende Wiesen, vogelartenreichen Wald, Klimafinger zerstören?

("zerstören" sagt man eigentlich nicht, das wertet, das ist nicht so ganz politisch korrekt, nicht wahr? leider gibt es keinen besseren Terminus für die geplante Orgie der Zerstörung von Naturgütern – und beim Namen sollte man das Kind schließlich nennen)

Gemeinderatsdrucksache G-18/115: "Die Stadt beabsichtigt, gegenüber den Eigentümerinnen und Eigentümern, die nicht bis zum 31.12.2018 dem Kooperationsmodell beigetreten sind ..., unverzüglich die notwendigen Maßnahmen für eine Einzelenteignung einzuleiten."

In der BZ vom 20.07.2018 wird Prof. Rüdiger Engel, Leiter Projektgruppe Dietenbach, zitiert: Seiner Erfahrung nach finden sich durch den Enteignungsdruck meist auch noch im späteren Prozess andere, einvernehmliche Lösungen.

Ernährung und regionale Produkte

Da, wo der neue Stadtteil hin soll, wird heute noch Ackerbau betrieben, werden Lebensmittel direkt vor unserer Haustür erzeugt. Fruchtbare Ackerböden gehören zu den wertvollsten Ressourcen der Menschheit. Gerne werben Gaststätten mit der Regionalität ihrer Küche, gerne wirbt die Stadt Freiburg mit ihren Wochenmärkten. Wie stellt sich das die Stadtgesellschaft vor: regionale Produkte fordern, aber regionale Äcker abschaffen? Steigende Importabhängigkeit ist die Folge, sie mindert die Krisenfestigkeit unserer Region bzgl. Ernährung und Handlungsfähigkeit, sie steigert ihre Verletzbarkeit. Die großflächige Vernichtung fruchtbarer Landwirtschaftsflächen stellt die Resilienz der Region in Frage.

Im Juli 2018 wurde in Freiburg ein Ernährungsrat gegründet. Vom 16. bis 21. Oktober 2018 fand weltweit und auch in Freiburg die "**Aktionswoche Ernährungssouveränität**" statt (hier das [Programm](#)). Schirmherr OB Horn sagt dazu: "... Gutes Essen für alle ... Ein wichtiger Schritt dabei ist die Forderung nach mehr Demokratie in unserem Ernährungssystem ... damit mehr regionale ebenso wie fair produzierte Güter auch den Endverbraucher erreichen. Lebensmittel dürfen nicht mehr nur als Ware gesehen werden ...". Er spricht uns damit aus dem Herzen, ergänzen möchten wir:

- auch Wohnungen dürfen nicht mehr nur als Ware gesehen werden
 - ein Bürgerentscheid zum Erhalt der Landwirtschaft im Dietenbach ist das beste Beispiel für mehr Demokratie in Sachen Ernährung und regionale Erzeugung
 - von den Äckern im Dietenbach kommen 100 % regional und fair produzierte Güter
-

Ersatzflächen

Die Stadt ist verpflichtet, den Landwirten 70 Hektar Ersatzflächen zu geben. Trotz jahrelanger Suche hat sie aber nur 39 Hektar anzubieten. Dafür wurden wiederum anderen Landwirten die Pachtverträge von der Stadt gekündigt. Die Ersatzflächen liegen über die gesamte Stadt verteilt und im Umland. Wie sollen diese Distanzen im Arbeitsalltag per Traktor bewältigt werden? Das ist nicht praktikabel und geht völlig an der Realität vorbei, denn die Betriebsflächen müssen in Hofnähe liegen. Teilweise handelt es sich auch um minderwertige Flächen. Die Lage ist hoffnungslos, denn es ist kein Ackerland mehr auf dem "Markt" zu haben. Es ist schon zu viel überbaut.

Die Stadt darf über SEM (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) nur dann enteignen, wenn sie für Ersatz sorgt. Dafür sehen wir in absehbarer Zeit keine Möglichkeit der Umsetzung. Unausweichliche Folge werden kostspielige und zeitintensive Gerichtsverfahren aufgrund von Klagen der Betroffenen sein.

Flächenverbrauch

Zwischen 1992 und 2015 nahmen Gebäudeflächen um 21 % zu, Verkehrsflächen um 10 %. Dies geschah größtenteils auf Kosten der landwirtschaftlich genutzten Fläche (Umweltbundesamt 2018, Broschüre "Die Nutzung natürlicher Ressourcen", S. 54).

Gebäude und Verkehrswege beanspruchen dauerhaft immer mehr Fläche, das hat viele negative Auswirkungen auf die natürliche Umwelt, auch auf die Landwirtschaft. Mehr Straßen und mehr Gebäude heißt auch steigender Material- und Energieaufwand für Bau und Erhalt, höherer Kraftstoffverbrauch mit einem höheren Ausstoß an Schadstoffen durch mehr Verkehr sowie mehr Lärm und die Zerschneidung und Verinselung der Lebensräume für die wildlebende Flora und Fauna.

Anhaltender Flächenverbrauch: Der im Jahr 2017 entgegen aller Nachhaltigkeitsziele sogar auf fast 69 Hektar angestiegene bundesweite tägliche Flächenverbrauch führt zum Verlust von Flächen für die Lebensmittelerzeugung und nachwachsende Rohstoffe. Ländliche Gebiete werden zersiedelt. Unzerschnittene Landschaftsräume, wichtig für unsere Tier- und Pflanzenwelt, gehen verloren. Oftmals gedankenlos werden künftige Entwicklungschancen oder Entwicklungsnotwendigkeiten preisgegeben, für die diese Flächen benötigt werden. Man denke hier nur an Maßnahmen, die zur Anpassung an den Klimawandel erforderlich sein könnten wie zum Beispiel Hochwasserschutz. Mit zunehmender Zersiedelung sinkt die Auslastung von Infrastrukturen. Diese Konsequenzen verstärken sich noch, wenn die Bevölkerung durch den demographischen Wandel schrumpft.

Zersiedelung ist somit auch aus ökonomischer und sozialer Sicht höchst fragwürdig: Sinkt die Siedlungsdichte, steigt der Aufwand pro Einwohner zum Erhalt der technischen Infrastruktur wie Versorgungsleitungen, Kanalisation, Verkehrswege und so weiter. Je geringer die Nutzerdichte, desto weniger rentabel sind auch öffentliche Verkehrsmittel. Die Folge: Das Angebot schrumpft. Damit steigt die Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr, was den Ruf nach noch mehr Straßen (Entlastungsstraßen/Umgehungsstraßen) – und damit Flächenverbrauch – nach sich zieht und vieles mehr. Ähnliche Folgen treffen auch soziale Infrastrukturen, wie Kindergärten, Schulen und Krankenhäuser.

Nicht vergessen werden dürfen allgemeine Umweltbelastungen wie Lärm, Luftverschmutzung, Verlust der biologischen Vielfalt etc. Sie steigen, wenn Siedlungsflächen und Verkehrsflächen zunehmen.

Eine forcierte Wohnbaupolitik mit großflächiger Vernichtung von wertvollen Bodenressourcen halten wir für nicht nachhaltig und wir lehnen sie als politisch unverantwortlich ab.

Maßnahmen gegen den Flächenverbrauch

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungsflächen und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden. Hierzu sind viele Maßnahmen denkbar. Zum Beispiel: Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, die dem Prinzip "innen vor außen" folgt. Statt des Neubaus auf der "grünen Wiese" suchen Kommunen ihren Außenbereich zu schonen, indem sie auf verträgliche Art und Weise ihre Möglichkeiten zur Innenentwicklung (Brachflächen, Baulücken, Leerstände) ausschöpfen. Gleichzeitig kann dabei für ein verbessertes Stadtklima gesorgt werden. Es bedarf neuer beziehungsweise veränderter ökonomischer Instrumente (zum Beispiel im kommunalen Finanzausgleich, im

Grundsteuerrecht und Baulandsteuerrecht, durch handelbare Flächenzertifikate), Entsiegelungs- und Renaturierungskonzepte, Management für Brachflächen, Verkehrsberuhigung sowie vieles mehr. Instrumente, die dem Flächenschutz zuwiderlaufen, sind zu überdenken. Dies gilt selbst dann, wenn sie in der Bevölkerung äußerst populär sind wie die – inzwischen eingestellte – Eigenheimförderung oder auch die Pendlerpauschale. Hier gilt es, alternative Möglichkeiten für den gebotenen sozialen Ausgleich zu entwickeln.

Mehr Nachhaltigkeit der Bauland- und Bodenpolitik wird im **Beschluss des Oberbürgermeister-Dialogs Nachhaltige Stadt** vom 14. Juni 2018 von 18 Oberbürgermeisterinnen und Oberbürgermeistern gefordert: aus Dortmund, Erfurt, **Friedrichshafen, Heidelberg, Karlsruhe, Kirchheim unter Teck**, Köln, Leipzig, **Lörrach, Ludwigsburg**, Lüneburg, Münster, Norderstedt, Nürnberg, Osnabrück, **Ravensburg, Tübingen** und Wernigerode: „Um Wohnraum bezahlbar halten oder machen zu können, müssen wir neue Wege im Wohnungsbau gehen, denn die Fläche ist ein knappes Gut. Wir können und wollen der Raumnot wachsender Städte nicht einfach mit dem Bauen auf dem Acker begegnen, gleichzeitig aber die Lebensqualität in unseren Städten sichern. Der Boden spielt für die zukunftsfähige, gerechte und integrative Entwicklung unserer Städte und unseres Landes eine zentrale Rolle.“ Den gesamten Wortlaut des Beschlusspapiers finden Sie [hier](#).

Wir fragen uns: **Warum ist Freiburg nicht vertreten?**

Befürworter des neuen Stadtteils (z. B. Baubürgermeister Haag, Gemeinderatssitzung 24.07.2018: „Mit diesem Stadtteil sind wir flächensparend, ökologisch und sozial!“ Z.B. Projektleiter Rüdiger Engel in [BZ vom 25.10.2018](#)) betonen, es sei allemal besser, im Dietenbach kompakt zu bauen, als mit deutlich mehr Flächenverbrauch und MIV-Aufkommen im Umland. Leider hinken solche Vergleiche immer. Zunächst einmal ist das ein billiges Schlimmer-geht-immer-Argument. Des Weiteren sei es ergänzt:

- Die im Umland wohnenden vielzitierten „jungen Familien“ können in ihrer Freizeit zu Fuß von der Haustüre ausschwärmen – die Dietenbacher*innen aber würden in Ermangelung von Naherholungsflächen mit Hund und Familie per Auto weit weg ins Grüne fahren – vor allem auch deshalb, weil sie es nötig haben: schließlich gäbe es in ihrem Quartier verkehrsbedingt schlechtere Luft und höhere Lärmbelastung – und 15.000 ebenfalls ausschwärmende Nachbarn ...
- Wird im Umland gebaut, so muss nicht erst ein teures Regenrückhaltebecken im Bohrertal erstellt und das Gelände im Dietenbach nicht erst 2-3 Meter aufgeschüttet werden
- Wird im Umland gebaut, so dürften sich weder Vogelschutzgebiet noch Naturschutzgebiet in unmittelbarer Nähe zu 15.000 Einwohner*innen befinden und Gefahr laufen, nachhaltig geschädigt zu werden
- Wer im Umland wohnt, ist nicht im „lärmingepassten“ Stadtteil Dietenbach einem verkehrsbedingten Dauergeräuschpegel ausgesetzt
- Je mehr Einpendler, desto größer die Wahrscheinlichkeit, dass endlich der klimafreundliche ÖPNV ausgebaut wird
- Auch das Umland wird lernen müssen, wesentlich flächensparender zu bauen als bisher – keine Gemeinde wird es sich künftig mehr erlauben können, zu bauen, wie es der Leiter des Umweltschutzamtes Klaus von Zahn am 03.12.2018 im Bürgerhaus Seepark als Horrorszenario ausschmückte: „Wenn die rund 6000 Wohnungen nicht in Dietenbach, sondern im Umland gebaut werden, ist der Flächenverbrauch fünf Mal so hoch“.

Hochwasser-Rückhaltebecken Horben

Die Stadt Freiburg will noch in 2018 im Bohrertal am Schauinsland (nach Günterstal, unterhalb von Horben) mit dem Bau eines 20 Millionen Euro teuren Hochwasser-Rückhaltebeckens beginnen. Es soll dort ein 280 m langer und bis zu 14 m hoher Damm aufgeschüttet werden. Das Rückhaltebecken dient als wichtigste Bauvoraussetzung für den geplanten Neubaustadtteil Dietenbach.

Die Stadt begründet die Notwendigkeit des Rückhaltebeckens mit dem Hochwasserschutz für die Wiehre und für die unterhalb liegenden Stadtteile am Hölderlebach und am Haslacher Dorfbach. Auf die Frage, welche Rückhaltevolumina denn für den Schutz jener Stadtteile alleine (ohne Dietenbach) benötigt würden, gibt die Stadt bis heute keine Antwort. Auch dies verwundert: Der mindestens genauso wichtige Hochwasserschutz im Stadtteil St. Georgen scheint die Stadt nicht im Geringsten zu kümmern. Sie hat keine Abwägung

vorgenommen, warum die Hochwasserfreilegung für die Wiehre dringender erforderlich wäre als für St. Georgen.

Warum ist das Rückhaltebecken in Horben so wichtig für Dietenbach?

Eine Ausnahme vom absoluten Bauverbot im Dietenbachgelände wäre, wenn überhaupt, nur dann zulässig (schließlich ist dort ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ 100), siehe § 65 WG, Wassergesetz Baden-Württemberg, und § 78 Wasserhaushaltsgesetz), wenn der Verlust des verlorengehenden Rückhaltereaumes zeitgleich mit dem vollen Volumen anderenorts ausgeglichen wird. Ob die Stadt das schaffen würde oder nicht, hinge allein davon ab, ob sie rechtzeitig ein riesiges Hochwasserrückhaltebecken im Bohrertal, aus dem der Dietenbach sein Wasser bekommt, durchsetzen und bauen könnte: „*Die Dietenbachniederung ist ... Überschwemmungsgebiet ... Mit einem Schutzbauwerk am Standort südlich von Günterstal kann auch gewährleistet werden, dass eine Bebauung und entsprechende Versiegelung des Dietenbachgeländes den Unterliegern Umkirch und Gottenheim kein zusätzliches Niederschlagswasser zuführt*“ ([Drucksache G-13/219 vom 22.11.2013](#)). „*Da die Realisierung der HRB Bohrertal und Breitmatte Voraussetzung für die [Dietenbach-Ausbau-] Variante 5_III ist und im funktionalen Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz für die Unterlieger des HRB Dietenbach steht, kann einem Baubeginn der Gewässerausbauarbeiten [am Dietenbach] erst nach Inbetriebnahme der HRB Bohrertal und Breitmatte zugestimmt werden*“ (Drucksache G-18/114, Anlage 2, S. 354 im pdf; Ergänzungen in Klammer: Redaktion).

Die Bebaubarkeit des Dietenbachareals hängt also entscheidend vom Ausgang des Kampfes um das umstrittene Hochwasserrückhaltebecken ab, das schon sehr bald im Landschaftsschutzgebiet Horben gebaut werden soll. Auch in Horben ist ein Landwirt durch den Bau dieses Rückhaltebecken in seiner Existenz durch Enteignung bedroht. Ohne die vorliegende Funktion dieser Hochwasserschutz-Bauwerke ist *Dietenbach, insbesondere die Bachausbau-Variante 5_III*, nicht genehmigungsfähig. Ohne den Planfeststellungsbeschluss für Horben kann Dietenbach auch allein schon deshalb nicht so wie geplant/beschlossen bebaut werden: Es verringerte sich dauerhaft die Fläche um ca. 5,5 ha, was das Projekt voraussichtlich um Jahre verzögern und verteuern, wenn nicht sogar aus finanziellen Gründen als Ganzes gefährden würde.

Das Planfeststellungsverfahren soll schon im Dezember 2018 abgeschlossen werden und damit der Bau des Hochwasserdamms trotz zahlreicher Einwände der Umwelt- und Landwirtschaftsverbände sowie des hauptsächlich betroffenen Grundeigentümers durchgesetzt werden. Obwohl die wasserrechtliche Genehmigung für das HRB Horben und Ausbau HRB Breitmatte (was zusammen mit dem Ausbau des Dietenbach zur Umgehung des HQ 100 Status' der Dietenbachniederung führen könnte) durch das Regierungspräsidium noch nicht vorliegt und auch der zugehörige Planfeststellungsbeschluss noch aussteht, will die Stadt schon am 11.12.2018 u. a. die Einleitung eines Enteignungsverfahrens über 1,3 ha landwirtschaftliche Fläche gegen den Eigentümer der Dammaufstandsfläche beschließen. Ein Affront: Die Stadt Freiburg lässt im Gemeinderat über das Projekt (samt Einleitung von Enteignungen) abstimmen, bevor das Ende der Einwendungsfrist beim Landkreis, auf dessen Gebiet Horben liegt, am 11.12.2018 verstrichen ist und eine Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen werden konnte. Gleichzeitig will die Stadt über die "sofortige Vollziehung" des Planfeststellungsbeschlusses und die "vorzeitige Besitzeinweisung" beschließen lassen, um sofort Zugriff auf die gesamte Baufläche zu bekommen. Sie will zudem die (horrend gestiegenen) Baukosten freigeben. Damit will die Stadt vollendete Tatsachen schaffen und den Rechtsschutz aushebeln. Denn nur mit diesen Mitteln kann der Baubeginn auf dieser Großbaustelle gegen den betroffenen Landwirt schon durchgesetzt werden, auch wenn gegen die "Talsperre" beim Verwaltungsgericht geklagt wird. Dieses rechtswidrige und brachiale Vorgehen der "Ökohauptstadt" zu Lasten der Existenz eines Landwirts und dazu noch in einem hochwertigen Landschaftsschutzgebiet, das der Nah- und Fernerholung am Schauinsland dient, ist in Freiburg ohne Beispiel. Solche Eile müsste die Stadt nicht vorlegen, solche Rechtsrisiken nicht eingehen, wenn es nur um den Schutz der bestehenden Stadtteile am Bohrerbach/Hölderlebach/Dorfbach/Dietenbach gegen "Jahrhunderthochwasser" ginge. Die einzig mögliche Erklärung: Nur so kann ein wasserrechtliches Haupthindernis für den Bau des neuen Stadtteils Dietenbach überwunden werden!

Wer sich intensiv in die 'Materie einlesen möchte, dem seien die folgenden Dokumente empfohlen:

Landschaftspflegerischer Begleitplan Hochwasserschutz Bohrertal, 2017

– [Erläuterungsbericht](#) (190 S.)

- [Ersatz- und Gestaltungsmaßnahmen I](#)
- [Ersatz- und Gestaltungsmaßnahmen II](#)

Ablehnende Stellungnahmen von Naturschutzverbänden zum Bau des HRB Horben:

07.12.2018 Stellungnahme an Landratsamt
Hochwasserrückhaltung Horben/Bohrertal/Antrag der Stadt Freiburg auf Befreiung von Auflagen zum Biotopschutz und zum Landschaftsschutz
[BUND Ortsverband Freiburg](#)

11.12.2018 Stellungnahme an Landratsamt
Hochwasserrückhaltung Horben/Bohrertal: Antrag der Stadt Freiburg auf Befreiung von Auflagen zum Biotopschutz und zum Landschaftsschutz
[NABU Freiburg](#)

Eine ebenfalls ablehnende Haltung nehmen ein:

07.12.2018 Pressemitteilung
[Landesnatschutzverband \(LNV\)](#) befremdet über Aussagen der Stadt

09.12.2018 Pressemitteilung
Offener Brief zur aktuellen Thematik Hochwasserrückhaltebecken Horben, der GR-Beschlussvorlage G-18/261 für Dienstag, den 11.12.2018 und die Zusammenhänge zum geplanten Neubaustadtteil Dietenbach
[BI Pro Landwirtschaft und Wald im Dietenbach & Regio](#)

09.12.2018 Vorschlag
Interfraktioneller Änderungsantrag TOP 20 Hochwasserschutz Bohrertal
[ECOtrinoa e. V.](#)

10.12.2018 Pressemitteilung
Zum Staudammprojekt im Bohrertal
[Aktion Rettet Dietenbach](#)

Hochwasserschutz

Da die Dietenbachniederung HQ-100-Überschwemmungsgebiet ist, soll das Gebiet aufwändig für eine Umgehung des Bauverbots und für eine Bebauung präpariert werden: Bau eines Hochwasserrückhaltebeckens gigantischen Ausmaßes im Bohrertal, nach dessen Inbetriebnahme (d. h. ab ca. 2022) Ausbau des Dietenbachs zur 35 m breiten Bachaue, Aufschüttung des Geländes um bis zu drei Meter (macht 150.000 – 250.000 LKW-Fahrten).

Ein Bebauungsplan für Dietenbach im Überschwemmungsgebiet (HQ 100) würde ein landesweit einmaliges Beispiel setzen, wie man wasserrechtliche Grundsätze und Vorschriften aushebeln kann und soll. Macht euch die Erde untertan – alles ist möglich ...

Weitere Informationen unter dem [Stichwort Hochwasserrückhaltebecken Horben](#).

Infrastruktur und Schulen, Kitas: Krippen und Kindergärten

Das alles müsste auf der grünen Wiese neu und teuer erschaffen werden – bei maßvoller und am wirklichen Bedarf ausgerichteter Stadtentwicklung am und im bereits bestehenden Siedlungsbereich lässt sich dagegen bei der Infrastruktur anknüpfen an Bestehendes und lässt sich Vorhandenes erweitern, das ist sehr viel kostengünstiger.

Erschließung 120 Mio., Grund- und weiterführende Schulen 118 Mio., Kitas und sonstige Einrichtungen 90 Mio.: Diese Mittel können in der Innenentwicklung, die das Baugesetzbuch ja eigentlich vorschreibt, günstiger, effektiver und nachhaltiger eingesetzt werden, was die Stadt Freiburg und somit jeden Bürger entlasten würde.

Innenentwicklung

Viele Leute winken ab beim Stichwort “Nachverdichtung”: Die letzten noch verbliebenen Freiräumchen zubauen? Das geht gar nicht, das nimmt uns die Luft zum Atmen. Das lehnen wir alle vehement ab. Aber: Eine seit Kriegsende bestehende Baulücke (Beispiel war eine in der Sternwaldstraße) gemäß der vorhandenen Häuserzeile zu bebauen, das wäre okay. Oder: Einen vorhandenen Wohnriegel mit drei Geschossen auf vier (oder fünf, je nach Umgebung) nachbarschaftsverträglich aufzustocken, ist auch eine gute Nachverdichtung, weil schnell und kostengünstig gebaut und deshalb auch eine bezahlbare Miete angeboten werden kann. Die Stadtbau hat es in der Belchenstraße vorgemacht (siehe oben, Stichwort Alternativen).

Erst eine intensive Debatte vor einem Bürgerentscheid übt auf die Stadt einen solchen Druck aus, dass sie sich die Mühe macht, um all die dezentral vorhandenen Potentiale zu bewerten. Erst dann erreicht die “Wohnungswahnsinn-Debatte” eine Qualität, die der Sache angemessen ist.

Irrtümer

Glauben Sie nicht alles, was Ihnen erzählt wird. Beliebte Irrtümer sind:

“In Dietenbach wird ja sowieso nur Mais angebaut.”

Das ist falsch. Folgende Kulturen und Fruchtfolgen gibt es im Dietenbach:

- (1) Futterweiden konventionell und ökologisch; vor allem für Milchvieh (Lieferung der Milch an Schwarzwaldmilch, von Gras und Heu an regionale Viehhalter),
- (2) Brotgetreide für regionale Abnehmer,
- (3) Weizen, Mais und Hirse als Futtermittel,
- (4) Gemüse-Kürbisse für regionale Abnehmer,
- (5) Sonnenblumen (Bienenweide, Gründünger, Vogelfutter),
- (6) Ackersenf als Zwischenfrucht – regt das Bodenleben an und ist eine gute Humusversorgung,
- (7) Leguminosen (zum Düngen),
- (8) Mischaussaaten zur Unkrautverdrängung, Bodenlockerung, als Bienenweide und Gründünger mit Phacelia, Öllein, Perserklee, Sommerwicke, Inkarnatklee, Esparsette, Ramtillkraut, Ringelblume, Kornblume, Koriander, Fenchel, Boretsch, Dill, Klatschmohn und
- (9) Blührandstreifen als Insektenweide.

Im Dietenbach werden von einem Biohof 7 Hektar ökologisch bewirtschaftet. Die Grünen Freiburgs fordern diesen Herbst neuerdings flächendeckend Bioanbau auf Freiburger Gemarkung; gleichzeitig machen sie sich für die Bebauung Dietenbachs stark. Da weiß die rechte Hand anscheinend nicht, was die linke tut.

“Freiburger werden in den neuen Stadtteil ziehen und günstige Wohnungen freimachen für Wohnungssuchende.”

Das ist falsch. An diesen sogenannten “Sicker-Effekt” (auch Nachrücker-Effekt) glaubte man zwar lange Zeit in der Theorie, er stellte sich aber in der Praxis nicht ein: Fakt ist, dass bei der Neuvermietung frei werdender Wohnungen in der Regel die Miete kräftig erhöht wird. Zudem wird meist kostspielig renoviert, was die Miete ebenfalls ansteigen lässt. Die Neuvermietung zum hohen Preis geht dann in die Berechnung des Mietspiegels ein und treibt ihn in die Höhe – zum Nachteil für alle Freiburger. Oder es geht sogar Wohnraum verloren, weil die frei werdende Wohnung als Ferienwohnung angeboten wird. Oder sie wird zum Spekulationsobjekt und bleibt vorerst leer. Trotzdem beschwört der Geschäftsführer der Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft Oliver Kamenisch im Freiburger Wochenbericht vom 05.12.2018 weiterhin diesen Effekt.

“Wenn wir viele Wohnungen bauen, entlastet das den Markt, die Nachfrage lässt nach und die Mieten werden günstiger.”

Das ist falsch. Neubaumieten sind immer hoch und treiben so den Mietspiegel für die gesamte Stadt nach oben. Vauban und Rieselfeld haben den Markt nicht entlastet, sondern den Mietspiegel erhöht.

Es trifft insbesondere für Freiburg nicht zu, denn es wird in Freiburg auch bei verstärkter Bautätigkeit nicht zu einem Überschuss an Wohnraum kommen: die Nachfrage wird weiter auf hohem Niveau bleiben, denn zu beliebt ist die Stadt im In- und Ausland (45 % alle Käufer von Wohneigentum kommen nicht aus Freiburg), zu vermögend sind zu viele Menschen, zu viel Geld ist im Umlauf, zu niedrige Zinsen sind bei der Baufinanzierung zu zahlen.

Klimawandel/Klimaschutz

Mit Bezug auf das Feuer in Südkalifornien im November 2018 erklärte die Waldbrand-Expertin Kirsten Thonicke (Potsdam Institut für Klimafolgenforschung PIK), zu diesem schlimmen Brand habe das verheerende Zusammenspiel der vom Menschen verursachten globalen Klimaerwärmung mit natürlichen Faktoren geführt. Dazu zählte sie den seit Jahren ausbleibenden Regen und die "ungewöhnlich hohe Zahl von 129 Millionen toten Bäumen als Folge dieser Megadürre".

Auch in unseren Breiten fehlt neuerdings der Regen. Der SWR berichtet über die vielfältigen Folgen (1,5 Min.): [Trockenheit im Dreiländereck – Auswirkungen auch für Schifffahrt am Hochrhein](#)

Wir verfehlen unsere Klimaziele. Es vergeht kein Tag, an dem nicht von Naturkatastrophen weltweit berichtet wird, die in großen Teilen auf die Erderwärmung zurückzuführen sind. Wir tragen dazu aktiv bei, wenn wir ausgedehnte natürliche Grünflächen (CO₂-Senken) zubauen; wenn wir das gesamte Gelände meterhoch aufschütten, damit es bebaubar wird; wenn wir unseren ökologischen Fußabdruck durch ausufernden Neubau steigern anstatt zu mindern. Dietenbach wird als klimaneutraler Stadtteil beworben – ein Neubau-Stadtteil auf der grünen Wiese kann niemals klimaneutral sein: ehrlicherweise muss man den Energieverbrauch ab Baubeginn berechnen, nicht erst ab 2045, wenn alles fertig und in Betrieb ist.

In Freiburg ticken die Uhren anders. Die hiesigen Grünen sind für dieses Thema leider nicht zu erwärmen. Ganz anders die Bundespartei: Anton Hofreiter, Fraktionschef der Grünen im Bundestag: "Grüne Themen sind wichtiger denn je. Die Klimakrise ist in diesem Dürresommer auch in Deutschland für jeden sichtbar geworden." (BZ 21.12.2018)

"Auch die Politik steckt im Dilemma. **Klimaschutz stellt die gewohnte Wachstumspolitik in Frage, mit der die Politik alle Probleme zu lösen oder zumindest zu übertünchen hofft** ... Eine Minderheit von Konsumenten, darunter viele jüngere Leute in den Städten, lebt bereits einen anderen Lebensstil vor ... Und sie tun dies nicht aus Pflichtbewusstsein, sondern mit viel Genuss. Allerdings wird sich diese Haltung so lange auf Minderheiten beschränken, wie die politischen Rahmenbedingungen Wachstum fördern statt Klimaschutz ..." (Wolfgang Kessler, [Wann tun wir das, was wir tun sollten?](#) BZ 22.12.2018)

Mit dem Bau von Dietenbach würden die Klimaschutzziele Freiburgs weit verfehlt. Es werden nicht genug Handwerker frei sein für die für den Klimaschutz nötige sehr breit angelegte stadtweite Gebäudesanierung. Handwerkerangel mangels wiederum verteuert den Klimaschutz (und Dietenbach und alle anderen Bauprojekte, egal ob privat oder öffentlich).

Ansonsten wissen wir über den Klimawandel ja bestens Bescheid, daher hier statt eines Lehrbuchauszugs dieses Video: Wie wirkt sich der Klimawandel auf das Naturschutzgebiet Feldberg aus? Filmemacher Dirk Adam aus Freiburg und Feldberg-Ranger Achim Laber beantworten diese Frage 2010 auf Ihre Weise (3 Minuten)

Kostenfinanzierung

Was Sie schon immer mal wissen wollten: Wie sieht eigentlich die Finanzierung des geplanten neuen Stadtteils konkret aus?

Die erste Kostenfinanzierung findet sich in [Drucksache G-16/095](#) vom 06.12.2016. Zusammenfassend heißt es dazu (in [G-17/078](#)): „Die KoFi zur geplanten SEM Dietenbach weist aktuell ein Defizit von rd. 56 Mio. € aus, welcher gemäß § 59 Abs. 2 Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO) jährlich anteilig über die Kernhaushalt abzudecken wäre. Der städtische Haushalt übernimmt zusätzlich 98 Mio. € für Leistungen, die der Gesamtstadt zugute kommen.“ (Kommentar: Letzteres bliebe noch zu prüfen)

Das Defizit von 56 Mio. € war den Rät*innen zu hoch, so wurde die Verwaltung im Folgenden mit der Reduzierung des Defizits beauftragt.

Die daraufhin erfolgte Einspar-Ergänzung zur Kostenfinanzierung findet sich in [Anlage 1 zu G-17/078](#) vom 07.02.2017: Das Defizit wurde durch verschiedene **Einsparmaßnahmen** auf Null gerechnet:

- Ausbau B31a und AS Lehener Brücke: Kostenverlagerung auf den Bund (noch nicht verhandelt)
- Verlegung Hochspannungsleitungen (noch nicht verhandelt, ggf. Mehrkosten und Nachteile für Dietenbachpark)
- Kostenbeteiligung Leitungsträger (noch nicht verhandelt)
- Ableitung Regenwasser außerhalb in Schildkrötenkopf und NSG (noch nicht bezifferbar)
- Reduzierung Gemeinschaftsschule von 6 auf 4 Züge (Kommentar: Dies dürfte verstärkt elterliche MIV-Bring- und Holfahrten sowie einen finanziellen Mehraufwand an anderen Schulen in der Gesamtstadt nach sich ziehen; die Kosten werden also nicht eingespart, sondern in den städtischen Haushalt verschoben, dort sozusagen versteckt.)
- Ansiedlung von mehr Gewerbe
- Reduzierung Zinssatz von 2 % auf 1,8 %
- Reduzierung des Risikozuschlags von 15 % auf 12,5 %

Anlage 1 zu G-17/078 schreibt weiter: „**Folgende Kosten wurden bisher NICHT in der KoFi berücksichtigt:**

- Kosten für die Umsetzung eines klimaneutralen Energiekonzepts in Höhe von bis zu 30 Mio. EUR – grundsätzlich förderfähig, Restbetrag wird von Investoren getragen
- Ermäßigungen auf die Grundstückspreise (sozialer Wohnungsbau)
- Ggf. Mehrkosten durch noch nicht kalkulierte Leistungen wie übergeordnetes Freiraumkonzept, Gestaltungsleitfaden etc.
- Ggf. höhere Anforderungen an die Gestaltung der nach Stand der Planung erforderlichen Lärmschutzwände (Ziel: keine rein technische Lösung)
- Eigenständiger Stadtteiltreff (im Sinne von „Glashaus“)

Unsere Anmerkungen: Zudem bleiben **folgende Posten unberücksichtigt:**

- „Sollten Verhandlungen mit Eigentümern scheitern, müssten rd. 17 Mio. € zusätzlich in die KoFi der Maßnahme eingestellt werden.“ (G-16/095)
- Folgekosten für den späteren jährlichen Unterhalt von Verkehrswegen, öffentlichen Gebäuden, Dietenbachaue, Grünanlagen etc.
- Wenn Dietenbach nach 2020 scheitert, sind pro Hektar 4 € an die verkaufswilligen Eigentümer ausgezahlt und laut G17-015 für die Sparkasse verloren; bei 84 ha Privateigentum sind das 3,36 Mio. € zzgl. 4 Jahre Verwaltung + Werbungskosten, also rund 5 Mio. €
- Es macht den Anschein, dass Klagen wegen Enteignung durch die SEM unvermeidlich sein werden – Kosten für eventuelle juristische Auseinandersetzungen sind nicht in die KoFi eingestellt
- „Ggf. werden im Rahmen der SEM unterstützende Maßnahmen zur Errichtung des geförderten Wohnungsbaus notwendig werden. Diese werden vom städtischen Haushalt in voller Höhe für die Maßnahme übernommen ... Bei einer Laufzeit von 27 Jahren entspricht dies einer jährlichen Haushaltsbelastung von Ø 2,28 bis 3,8 Mio. € (je nach unterstützende Maßnahmen für den geförderten Wohnungsbau und ohne Inflationierung).“ (G-16/095)

Schließlich hier die Zahlen der KoFi vom 26.06.2018 ([Drucksache G-18/114](#)):

602 Mio. € Summe Ausgaben

592 Mio. € Summe Einnahmen

10 Mio. € Defizit, vom städtischen Haushalt zu tragen

102 Mio. € „Delta“, vom städtischen Haushalt zu tragen

Zu bedenken gilt es dabei (Zitate aus G-18/114):

“Soweit gesetzlich vorgegebene **Standards überschritten** – werden, dürfen die Mehrkosten grundsätzlich nicht der Entwicklungsmaßnahme zugeschrieben werden, sondern müssen vom Gesamthaushalt – vorbehaltlich der

Entscheidung des Gemeinderates – getragen werden.“

Dazu verweisen wir gerne auf unseren [Blogbeitrag](#) vom 06.12.2018 (eierlegende Hochleistungs-Wollmilchsau I).
Weiter:

“Bei einer Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, etwa durch **höhere Zinssätze**, können sich in Zukunft derzeit nicht vorhersehbare Belastungen mit Auswirkungen auf den Gesamthaushalt ergeben.“

Nach G-18/114 **fehlen in dieser aktuellen Finanzaufstellung folgende Posten:**

- ÖPNV-Anbindung (20-24 Mio. €, BZ 13.12.2018)
- Schienenfahrzeuge
- P+R-Anlage
- Kosten für die Errichtung von im Geschosswohnungsbau integrierten Kindertagesstätten G-18/114:
“Nach derzeitigem Stand betrifft dies ein Volumen in Höhe von ... **ca. 102 Mio. €**. Für diese Maßnahmen sind erhebliche **Zuschüsse** zu erreichen, die noch nicht quantifiziert werden können. Die Finanzierung des Deltas muss außerhalb der Kosten- und Finanzierungsübersicht über den städtischen Haushalt erfolgen.“

Am 24.07.2018 wurden diese Zahlen dem Gemeinderat vorgelegt. Der beschränkte sich indes auf die Forderung von 50 % gefördertem Mietwohnungsbau im geplanten neuen Stadtteil Dietenbach, gänzlich ohne auf die Finanzierbarkeit einer solchen Maßnahme einzugehen.

Nach unserem Dafürhalten fehlen zusätzlich zu allen oben genannten Fehlposten auch folgende Aufwendungen in der Rechnung:

- * 9,3 Mio. € (Aus-)Bau HRB Horben/Breitmatte (städtischen Anteil, s. G-18/261))
- * B 31 mehr Spuren auf Teilstück
- * Kreisel vor Lehen und an Besanconallee
- * VAG (ggf. Kapitalaufstockung)
- * Personalaufwand + -kosten Stadt (separat ausweisen)
- * Inflationierung der Kostenarten
- * Ewigkeitskosten aller Art (offene Liste für Ergänzungen: Straßen, Wege, Brücken, Grünanlagen, Pflege Ausgleichsmaßnahmen, km- und Zeit-Kosten für Landwirte durch längere Wege
- * Ausbau Dreisamuferradweg und andere Radwege (durch Weingarten)?

Landwirte und Existenzen

Dietenbach wird von ca. 12 Landwirten im Eigentum oder in Pacht bewirtschaftet. Die Landwirte bauen dort im Fruchtwechsel Getreide, Grünland/Heu, Weizen, Mais, Kürbis, Sonnenblumen, Gerste, Hafer, Hirse, Zwischenfrüchte, u. a. Senf an; z. T. gibt es Zweifruchtanbau mit Leguminosen als „biologische Düngemittelfabrik“.

Landwirt sein heutzutage in Freiburg – ein schwieriger Stand ohne Lobby bei der Stadtverwaltung. Seit Jahren werden Landwirten Äcker in der Nähe ihrer Höfe weggenommen und für Wohn- oder Gewerbebauten versiegelt. Schlimmes Beispiel ist die Erweiterung des Gewerbegebietes Auf der Haid. Hier hatte man 2012 den Landwirten auch unter Drohung von Enteignung Äcker abgenommen, diese wurden von der Stadt Freiburg derart überteuert am Gewerbe-Markt angeboten, dass bis jetzt nur zwei Gebäude stehen. Alle anderen Grundstücke “gammeln” vor sich hin und sind nicht mehr als Ackerland zu benutzen. 2017 war die Vermüllung dort so schlimm, dass sich die Bewohner von Freiburg St. Georgen erbost an die Stadt wandten. Seitdem wird das Gelände wenigstens einigermaßen saubergehalten.

Die letzten regionalen Landwirte kämpfen um ihr wirtschaftliches Überleben. Jede weitere Ackerversiegelung nimmt ihnen mehr von der Chance, den Betrieb an die Nachfolger weiterzugeben. Alle wollen regionale Lebensmittel, hier zerstören wir sie. Der Bauer lebt von der Fläche, d. h. sein gesamtes wirtschaftliches Handeln im Betrieb ist auf die Größe der zur Verfügung stehenden Fläche abgestimmt. Erhalt und Neukauf von Maschinen und Infrastruktur lohnen sich nur bei entsprechender Flächengröße.

Neben Dietenbach mit seinen bedrohten 169 Hektar möchte die Stadt derzeit auch den Moosacker von den Landwirten haben, direkt neben der Kirche in Freiburg St. Georgen. Man will dort lieber eine Erweiterung der Kleingartenanlagen als landwirtschaftliche Nutzung zur Erzeugung von Lebensmitteln.

Und auch wichtig zu wissen: Überall in Deutschland wird auf Kosten der kleinen landwirtschaftlichen Betriebe gebaut, hier ein weiteres Beispiel unter vielen: <http://landauer-zukunft.de/page=start2018>

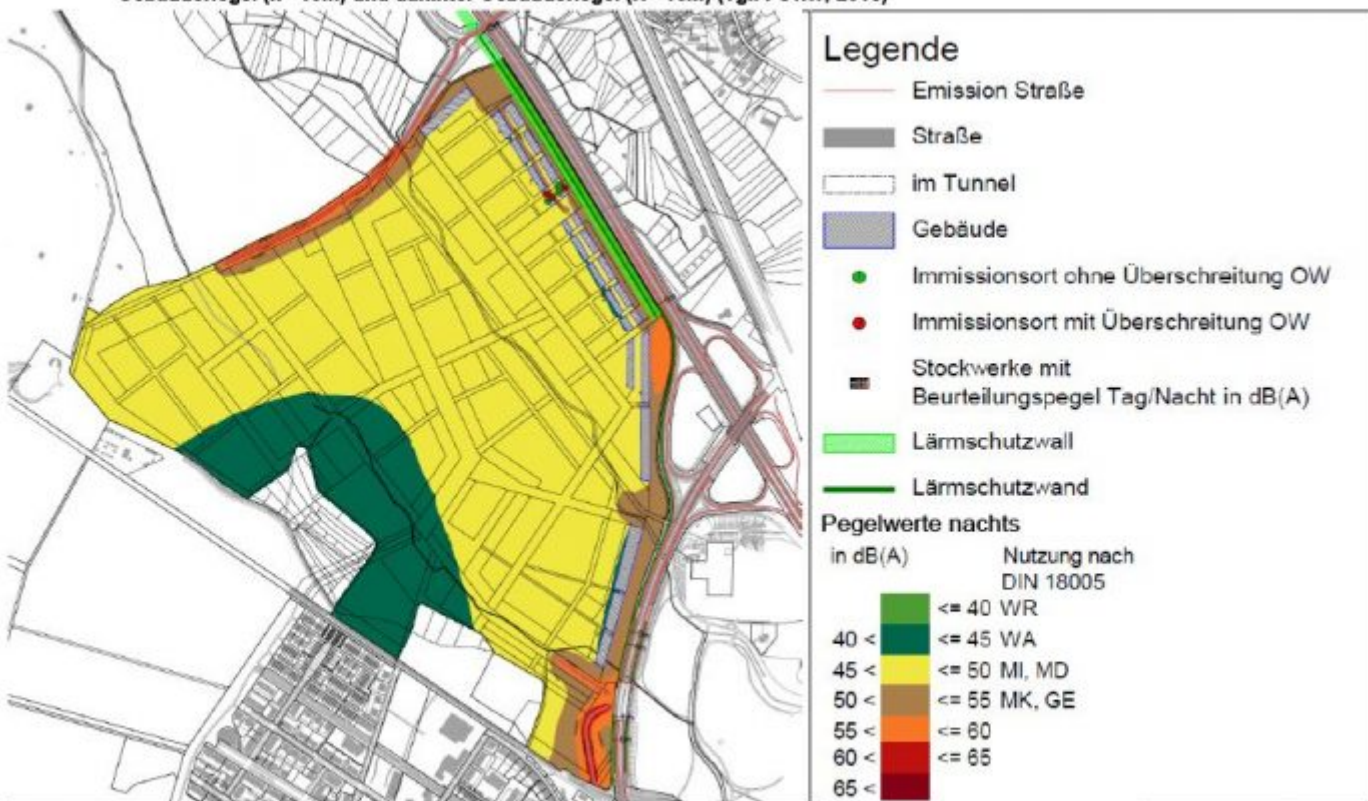
Lärmschutz

Wer im Dietenbach spazieren geht, nimmt sofort die geräuschvolle Zubringerstraße zur Autobahn wahr. Eine ruhige und unbelastete Wohngegend sieht anders aus. Für viel Geld werden also 6 m hohe Lärmschutzwände entlang der B 31 und der Besanconallee errichtet – wer möchte hinter solchen Wänden leben? Sozialer Wohnungsbau als Pufferriegel und Lärmschutz entlang der Straßen? Auch das ist im Gespräch ... In der Auslobung ist die Rede vom "lärmangepassten Stadtteil".

Dazu das Umweltbundesamt Mai 2017 in seiner Broschüre "Die Stadt von morgen": "Lärm in Städten ist nicht nur belästigend, sondern kann auch krank machen. Zur Vermeidung nachteiliger Gesundheitseffekte empfiehlt die Weltgesundheitsorganisation WHO einen nächtlichen Mittelungspegel von 40 dB(A)."

Würden in Dietenbach überhaupt 40 dB(A) erreicht? Mitnichten.

Abb. 26: Mittlere Schall-Immissionspegel Straßenverkehr nachts in 3,5 m über Geländeoberfläche mit Lärmschutzwahl/-Wand (h= 6m) und Gebäuderiegel (h= 10m) und dahinter Gebäuderiegel (H= 16m) (vgl. PÖRY; 2016)



Wenn es nach Baubürgermeister Martin Haag gegangen wäre, wären ja Lärmschutz und Hochwasserschutz schon lange gelockert worden ... Hat leider nicht geklappt. Jetzt jedoch kann er trotzdem bei Dietenbach frohlocken: "Aber inzwischen haben wir mit dem sogenannten urbanen Gebiet die Möglichkeit, mit höheren Grenzwerten für Lärm zu planen." (BZ 24.10.2018)

Leerstand

In Freiburg stehen ca. 2.500 Wohnungen leer (Zensus 2011). Das sei reine Fluktuationsreserve (d. h. bedingt durch Umzüge und Renovierungsarbeiten, die ja permanent stattfinden), sagt die Stadt.

Leider ist das nur ein kleiner Teil der Wahrheit. Denn es gibt Hauseigentümer*innen, denen es zu mühsam geworden ist zu vermieten; die schlechte Erfahrungen mit Mieter*innen gemacht haben; die keine Zeit haben, sich um die Vermietung zu kümmern; die kein Geld für die dringend nötige Renovierung haben etc. Warum erhalten sie nicht organisatorische Unterstützung von der Stadt?

Ja, es gibt sogar Hauseigentümer*innen, die ihre Gebäude/Wohnungen aus Profitgier als Abschreibungs- und Renditeobjekte leer stehen lassen. Warum lässt die Stadt sie gewähren und schaut tatenlos zu?

Und es gibt Hauseigentümer*innen, die denkmalgeschützte Gebäude nicht sanieren und solange dem Verfall preisgeben, bis eine Abbruchgenehmigung erteilt wird. Warum wird das toleriert?

Und es gibt sogar neu erstellte Stadtbauwohnungen, die so teuer sind, dass sie jahrelang leerstehen und keine Käufer finden (Bsp. Günterstal).

Und es gibt Luxussanierungen, die Familien aus Häusern vertreiben – in der Guntramstr. 44 machen es Hausbesetzer am 08.12.2018 sichtbar: ein 5-stöckiges Haus werde nach Eigenbedarfskündigungen luxussaniert, mit der Folge unbezahlbarer Mieten.

Warum tut die Stadt nichts? Weil dort alle für Dietenbach, das Vorzeigeprojekt, arbeiten ... Gerade so, wie die Handwerker, die nichts mehr für die alte Stadt tun werden, weil sie alle nur noch für und in Dietenbach arbeiten werden.

Übrigens: Neuerdings kann man Leerstand an die Stadt melden – nur zu!
E-Mail schreiben an: leerstand@stadt.freiburg.de

Mais

Eigentlich war dieses Stichwort nie geplant. Die Erfahrung lehrt jedoch, dass es Leute gibt, die tragen eine "Maisbrille", wenn sie durch Dietenbach laufen: alle Pflanzen, die sie sehen, verwandeln sich in Mais. Realität ist aber: 30 ha Getreide/ Weizen, 30 ha Mais, 15 ha Futterwiesen, teils ökologisch wertvolle Magerwiesen, 5 ha biol. Landbau Grünmischung/Blumenwiesen, 5 ha Gerste/Gründünger, 5 ha Sonnenblumen, teils Zweifrucht mit duengenden Schmetterlingsbluetlern, 5 ha Kürbisse, x ha anderes (z. B. Hirse, Phacelia), im Herbst viel Ackersenf als Gründüngung. Außerdem x ha Pferderanch, x ha Waldkindergarten, x ha Sendemast + Betriebsgebäude usw.

Siehe auch das [Stichwort "Irrtümer" auf dieser Seite](#).

Für Maisbrillenträger und auch manch anderen funktioniert Naturschutz in etwa so: Dietenbach besteht ja nur aus Mais, sonst kein Leben dort, alles wüst und tot – Mais aber ist eine Sünde an der Natur, das weiß jedes Kind, also abschaffen und stattdessen dort einen Stadtteil bauen mit Bachaue und Vorgärten, in denen Vögel zwitschern. Und mit ganz vielen Bäumen, siehe Architekturmodell, sogar mehr, als jetzt dort wachsen.

Das ist ziemlich kurz gedacht – hier nur ein Aspekt: Honigbienen profitieren durchaus von Mais. "Die Pollenmenge während der Maisblüte ist nicht zu unterschätzen und ist vor allem in einem Zeitraum verfügbar (Ende Juni – Anfang August), in dem andere Pollenquellen meist kaum vorhanden sind. In vielen Regionen stellt Maispollen im Spätsommer die wichtigste Eiweißquelle für die Bienenvölker dar, auf die kaum verzichtet werden kann" ... [mehr](#)

Masten versetzen

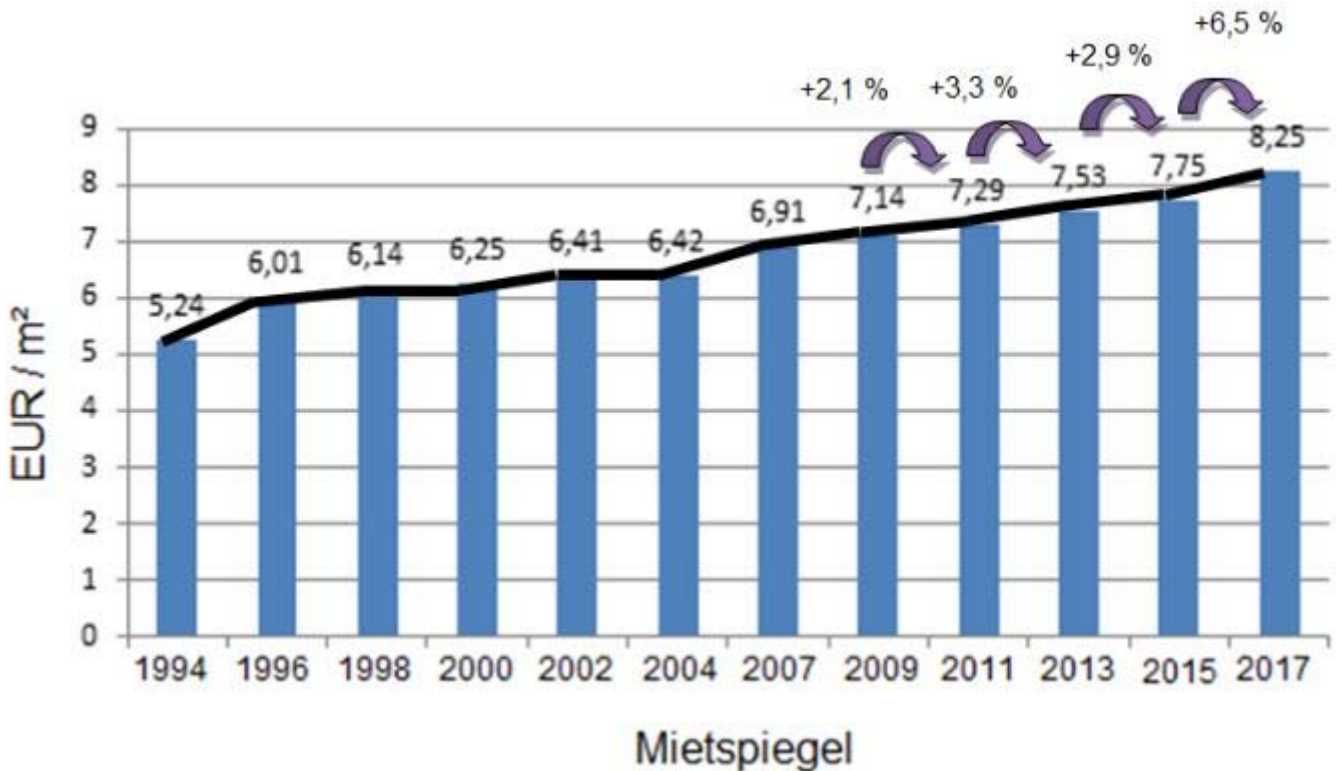
Die vorhandenen Masten müssten versetzt werden nach außerhalb der Wohnbebauung. Neue Kombimasten würden dann die beiden bestehenden Hochspannungsleitungen ersetzen – alles machbar, aber auch dies verteuert Dietenbach als Baugebiet.

Mietspiegel

Bei der Ermittlung des Mietspiegels finden nur die Neuvermietungen der vergangenen 4 Jahre Eingang in die Berechnung. Dies sind vornehmlich hohe Neubaumieten. Also erhöht sich der Mietspiegel desto schneller, je mehr Neubau entsteht. Wie bei den Neubaugestieten Vauban und Rieselfeld würde auch durch einen Neubaugestiet Dietenbach der Mietspiegel rasant in die Höhe getrieben, erst recht nach Auslaufen der Sozialbindungen. Vauban und Rieselfeld haben mit die höchsten Mieten in Freiburg! Zu allem Überfluss hat der Gemeinderat auch noch beschlossen, dass die Stadtbaumieten an den Mietspiegel "herangeführt" werden müssen. Nicht verwunderlich, wenn man die Grünen-Stadträte Friebis und Frey bei Sozialwohnungen von "Mietmindereinnahmen" sprechen hört ...

Der Mietspiegel ist ein Mieten-Hochtreiber. In der ZEIT vom 08.03.2018 sagte der Münchner OB Dieter Reiter (SPD): "Unser zentrales Problem bei der Miete ist der Mietspiegel. Er ist die Basis für alle Mieterhöhungen und geht seit Jahren nach oben. Der Grund ist, dass nur die Erhöhungen und Neuvermietungen der letzten vier Jahre in den Mietspiegel einfließen ... es ist eine reine Aufwärtsspirale. Wir fordern seit Jahren, dass auch die Bestandsmieten in den Mietspiegel aufgenommen werden."

Sergio Schmidt (JPG) am 06.12.2016 im Gemeinderat: "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 ... Wir können nicht warten, bis dieser Teufelskreis aufgrund einer Entspannung des Wohnungsmarktes durch das erhöhte Angebot erreicht wird, denn sonst haben wir zu diese m 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 ."



(Quelle der Grafik: Gemeinderatsdrucksache G-16/251)

Hier ist deutlich zu sehen, dass es auch in den Jahren, in denen die Stadtteile Rieselfeld (1996-2012) und Vauban (1998/9-2016) gebaut wurden, nicht zu einer Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt kam. Und dies sogar, obwohl beide Baugebiete stadteigenes Gelände waren. Wie soll das mit Dietenbach gelingen, wo der Baugrund zunächst, der Sparkasse sei Dank, für teures Geld erworben, dann überschwemmungsfrei gemacht, dann 3 Meter aufgeschüttet werden muss etc. In der Pressemitteilung der Stadt vom 27.06.2018 ließt

man gerade das Gegenteil: „Und Baubürgermeister Martin Haag erinnert: „In einer ähnlich angespannten Situation vor rund 25 Jahren hat sich gezeigt, dass die neuen Stadtteile Rieselfeld und Vauban zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt beigetragen haben. Beide Stadtteile gehören heute zu beliebten Wohnquartieren.““ Zur Entspannung: siehe oben. Ergänzung: Beide Stadtteile gehören heute zu den teuersten Wohnquartieren.

Millionengrab

Gesamtvolumen rund 1,2 Mrd. Euro

Dietenbach birgt ganz klar das Risiko, zum Millionengrab zu werden. 700 Mio. € soll der Stadtteil Dietenbach die Stadt Freiburg kosten (Lars Bargmann in Chilli, Juli 2018, S. 6 f.). Davon sollen 100 Mio. € die Gesamtstadt betreffen und deshalb in den städtischen Haushalt übernommen werden. Die Grundstücksverkäufe sollen 592 Mio. € erbringen. Es ergäbe sich ein Defizit von 8 Mio. €. Zusammen mit den Kosten für die Realisierung von 50 % sozialem Mietwohnungsbau ergäbe sich ein Minus von 300 Mio. €. Viele weitere Kosten, u. a. für Klagen, sind dabei nicht berücksichtigt, Näheres dazu unter dem Stichwort [Kostenfinanzierung](#). Die aktuellste Kostenrechnung der Stadtverwaltung ist vom 01.03.2017, sie wurde zum Gemeinderats-Beschluss der Maßnahme im Juli 2018 nicht aktualisiert. Der Risikozuschlag beträgt 12,5 %, die Laufzeit des Projekts geht über 2040 hinaus. Und der nächste „Notstand“ ist bereits ausgerufen: Es gebe inzwischen einen „dramatischen“ Mangel an Handwerkern. Also würde auch deswegen alles noch teurer. Ein 50 Mio. € großes Loch soll laut Geschäftsführer der Sparkasse in der Kalkulation noch klaffen. Wer würde für das Millionengrab Dietenbach 21 bezahlen müssen? Wir alle, wir Bürgerinnen und Bürger von Freiburg. Mit höheren Steuern und Abgaben, weiterem Investitionsstau bei maroden Schulen, Straßen und Brücken, Kulturausgabenkürzungen usw. – man kennt das ja.

Abschwung und nachlassende Steuereinnahmen wird ebenso wenig ins Kalkül gezogen wie ein nicht unwahrscheinlicher Zinsanstieg, damit verbunden ein Nachlassen der Nachfrage nach Immobilien.

Nachtrag 12/2018: Einen Überblick über das Finanzierungskonzept finden Sie unter dem Stichwort [Kostenfinanzierung](#).

Auf davongaloppierende Baukosten angesprochen sagt Baubürgermeister Martin Haag am 24.10.18 im BZ-Interview: „Wir haben immer wieder den Fluch der ersten Zahl. Zu einem sehr frühen Zeitpunkt werden wir nach Kosten gefragt. ... Da haben wir uns in der Vergangenheit zu sehr gescheut, auch höhere Zahlen zu nennen.“ Aha. Ist Dietenbach auch billiggerechnet worden, damit der Gemeinderat es durchwinkt?

Lesen Sie dazu auch unseren [Blogbeitrag vom 21.10.2018](#).

Nach Aussage von Finanzbürgermeister Stefan Breiter (25.10.2018, [hier](#) nachzulesen) will die Stadt Freiburg ihr Tafelsilber verhökern, eigene Grundstücke im Wert von 200-250 Millionen Euro verkaufen, um damit den geplanten neuen Stadtteil Dietenbach zu finanzieren.

Mundenhof

Der neue Stadtteil Dietenbach soll direkt bis an den Mundenhof gebaut werden. So, wie das ZMF für die Anwohner zu laut würde, so wäre der Stadtteil Dietenbach zu laut für die Tierwelt auf dem Mundenhof mit seinen ca. 30 Tierarten und ca. 180 Tieren. Störungen wären unvermeidlich, das Tiergehege wäre durch 15.000 neue Bürger in direkter Nachbarschaft völlig überlaufen.

Nachhaltigkeit

Die zentrale Aussage der Konzeption starker Nachhaltigkeit (Greifswalder Ansatz) besteht in der Forderung, die verbleibenden Bestände an Naturkapitalien zu erhalten und in Naturkapitalien zu investieren. Eine Gesellschaft, die zwar Sach- und Wissenskapitalien anhäuft, ihre Bestände an Naturkapitalien hingegen vernachlässigt, kann somit nicht als nachhaltig gelten.

UN-Brundtland-Kommission 1987: „Nachhaltige Entwicklung ist eine Entwicklung, die gewährt, dass künftige

Generationen nicht schlechter gestellt sind ihre Bedürfnisse zu befriedigen als gegenwärtig lebende.“
Die Stadt Zürich schlussfolgert: “Entwickeln wir eine Kultur des Nachfragens. Wie viel brauchen wir wirklich?
Was sind Alternativen?”

Naherholung

Grüne Enteignung statt Landschaftserhalt? Durch den Neubaustadtteil Dietenbach würde eine sehr große Erholungsregion in Freiburg wegfallen. “Dietenbach” auf Kosten von Natur und Naherholungsflächen für die jetzigen Freiburger Bürger*innen? Zukünftige Generationen dürfen nicht grundgesetzwidrig (Art. 20 aGG) immer mehr natürliche Lebensgrundlagen verlieren. Landwirtschaftliche Flächen und Kleingärten – die Lebensräume für Menschen und die heimische Tier- und Pflanzenwelt müssen erhalten bleiben (siehe auch 29.10.2018 [Gärtner wollen politischer agieren](#)).

Naturschutz

Angesichts des Insektensterbens und Verlustes der Biodiversität allgemein, muss die Landwirtschaft Teil einer ökologischen Lösung werden. Doch **eine ökologischere Landwirtschaft kann nur funktionieren, wenn landwirtschaftliche Flächen erhalten bleiben**. Es gibt keinen Ersatz für Boden. Langfristig entstehen durch den Flächenverbrauch hier vor Ort Verlagerungseffekte in so einzigartige Lebensräume wie die Regenwälder Südamerikas. Der Flächenverbrauch durch Dietenbach endet dabei nicht mit der Bebauung. **Zusätzliche landwirtschaftliche Flächen in der Regio gehen verloren** oder werden beeinträchtigt, um Ressourcen abzubauen und den Hochwasserschutz auszubessern. Denn regional müssen dazu Baggerseen erweitert werden und Hochwasserrückhaltebecken gebaut werden.

Doch auch ganz konkret bedroht der geplante Stadtteil die Artenvielfalt. Wichtige **Nahrungshabitate für die berühmten Störche des Mundenhofs gehen verloren**, Greifvögel des angrenzenden Vogelschutzgebietes verlieren ebenso ein wichtiges Revier. Störungsempfindliche Arten werden verdrängt. Auf eklatante Weise wird das Naturschutzgebiet Rieselfeld durch den Neubaustadtteil bedroht. Die erfreuliche Entwicklung bei den bodenbrütenden Vogelarten der vergangenen Jahre wird durch eine unausweichliche Freiraumnutzung von zusätzlichen 15.000 Menschen sowie deren Haustiere infrage gestellt.

Naturschutzgebiet Rieselfeld

Das Naturschutzgebiet Freiburg-Rieselfeld mit seiner in Freiburg einmaligen Flora und Fauna darf nicht durch den Bau eines neuen Stadtteils massiv bedrängt werden. Das einmalige Naturschutzgebiet „ohne Zäune“ mit einem 5 km langen Erlebnispfad und 27 Erlebnisstationen muss erhalten bleiben und vor Besuchermassen geschützt werden. 15.000 neue Nachbarn in Dietenbach stellen das Schutzkonzept gehörig in Frage.

Planungskultur

Zitat der Landesregierung aus ihrem “Leitfaden für eine neue Planungskultur”: *“Diese Verwaltungsvorschrift hat das Ziel, die Beteiligungskultur zu fördern und diese ... mit der Öffentlichkeitsbeteiligung weiterzuentwickeln. **Augenhöhe, Transparenz und die Einbeziehung von Bürgerideen** sind das Ziel einer stärkeren Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Öffentlichkeitsbeteiligung bei Planungs- und Zulassungsverfahren soll die Qualität der Planungen und ihre Durchführung weiter verbessern sowie Lösungswege und Alternativen bei Konflikten aufzeigen. Sie soll die Entscheidung der Behörde mit vorbereiten.”* ([Quelle](#))

Gut wäre gewesen, wenn man die Freiburger Bevölkerung **vor** der Festlegung auf einen neuen Stadtteil im Außenbereich beteiligt hätte.

Dann wäre Baubürgermeister Martin Haags kleine Welt jetzt nicht in Gefahr, durcheinander zu geraten ([BZ 24.10.2018](#)): „Eine große Enttäuschung wäre, wenn das Bürgerbegehren gegen Dietenbach die nötigen Stimmen bekäme. Dann verstehe ich die Welt nicht mehr.“ Was passierte wohl mit ihm im Falle des erfolgreichen Entscheids?

Jedenfalls müsste Herr Haag (wie beim Bürgerentscheid zum Stadionneubau) wegen der Auseinandersetzungen [es folgen kommentierte Zitate]

“sich intensiv vorbereiten [ist das nicht üblich bei der Arbeit?],

genau auf mögliche Angriffspunkte schauen [sind wir im Krieg?]

und alles tun, um darauf Antworten zu haben [antworten geht doch ganz einfach, wenn man in der Materie drin ist – oder müssen das speziell präparierte Antworten sein?] ...

Es wäre auch für den Steuerzahler schlecht, wenn es zu Irritationen käme, denn das könnte einen Millionenschaden auslösen“ [was sind Irritationen? Jedenfalls flößt mir der Begriff Millionenschaden sehr großen Respekt ein].

([BZ 24.10.2018](#))

Soziale Frage

Wir seien unsozial, sagt die CDU Freiburg-St. Georgen.

Wir blendeten die „soziale Frage“ aus, sagen andere.

Wir fragen:

Ist es sozial, unsere natürlichen Lebensgrundlagen zu zerstören, für uns wie auch für die nachfolgenden Generationen?

Ist es sozial, Landwirte zu enteignen?

Ist es sozial, dass die Stadt Freiburg jahrelang die Wohnungssuchenden aus ihrer Notfallkartei als Argument für möglichst viel Neubau vor sich herschiebt, anstatt ihnen zu helfen?

Ist es sozial, einen „lärmangepassten Stadtteil“ zu planen, der so gut wie keine Naherholungsmöglichkeiten bietet?

Ist es sozial, den grünen Klimafinger zu vernichten, mit Wirkung auf die gesamte Stadt?

Ist es sozial, in Dietenbach hochpreisigen Neubauwohnraum zu erstellen (denn preiswert geht bei den Problemen dieses Baugrunds und mit der Sparkassenbeteiligung nicht), der den Freiburger Mietspiegel für ALLE Freiburger*innen in ungeahnte Höhen treiben wird?

Ist es sozial, wenn der Gemeinderat es innerhalb von drei Jahren nicht ein einziges Mal zustande bringt, seinen eigenen Beschluss für 50 % Mietwohnungsbau umzusetzen? Und dann so tut, als ob das in Dietenbach ganz einfach umzusetzen wäre?

Ist es sozial, dass immer mehr Vermögende von weither sich in Freiburg eine Zweitwohnung kaufen, nur um sie einige wenige Tage im Jahr zu nutzen?

Sparkasse

Die Sparkasse bietet den Grundeigentümern € 65,-/qm an, wenn sie verkaufen (die Stadt hätte nur € 15,- zahlen dürfen). Sie nennt das dann Kooperationsmodell. Und wer nicht kooperiert, wird enteignet. Das ist klare Erpressung, das ist Gewalt, das ist ein Enteignungsmodell – von Kooperation kann keine Rede sein.

Die Sparkasse schätzt, 58 Mio. € in den Kauf von Grundstücken privater Eigentümer und in die Abwicklung zu investieren (ein Viertel der Fläche gehört allerdings immer noch Eigentümern, die bisher nicht erklärt haben, dass sie verkaufen wollen). Es folge „*ein weiterer 3stelliger Millionenbetrag an Investitionen*“. In ihrem Brief vom 23.7.2018 (Sparkassenbrief) werden die mit dem gesamten Procedere verbundenen großen Risiken beschworen. Dann heißt es: „*Diesen Risiken und den erheblichen Investitionssummen müssen dann auch entsprechende Chancen für die Entwicklungsmaßnahme Dietenbach GmbH & Co. KG [so heißt die von der Freiburger Sparkasse gegründete Kommanditgesellschaft] gegenüberstehen ... Trotzdem müssen betriebswirtschaftlichen Risiken auch adäquate Chancen gegenüberstehen*“. Und zur Sozialquote (50 % sozialer Wohnungsbau) sagt der Geschäftsführer der o.g. GmbH, Ingmar Roth: „**Aus unserer Sicht wäre es**

kontraproduktiv, wenn man das Vorhaben jetzt schon mit einer Sozialquote verbindet ... Ab einer gewissen Faktenschaffung, die eine Wirtschaftlichkeit nicht vertretbar erscheinen lässt, können wir langfristig als Partner nicht mehr dabei sein.“ Stadt und Gemeinderat werden sich in ihren Beschlüssen danach richten müssen. Unter solchen Voraussetzungen kann kein bezahlbarer Wohnraum für nennenswerte Bevölkerungsanteile entstehen.

Auch die “externen Partner” der Sparkasse wollen vielleicht mitreden, wenn es ums Risiko geht: im Sparkassenverbund finden sich LBBW, SV, LBS, DekaBank und Deutsche Leasing (http://www.sv-bw.de/sparkassen_bw/verbundunternehmen/index.htm).

Was werden wir also beobachten können? Bei jeder Gelegenheit wird die Sparkasse die Sozialquote nach unten drücken und auf eine Verringerung der Bau-, Energie- und Umweltstandards hinverhandeln. Je weiter der Prozess fortgeschritten ist, desto stärker.

[Frauen STEP Freiburg sagt dazu am 16.11.2018](#) (nervös geworden angesichts des Bürgerentscheids?): “Deshalb gilt es, die **vorgesehene Umsetzung** des Gemeinderatsbeschlusses zu 50 % gefördertem Mietwohnungsbau, der auch langfristig günstige Mietpreise sichert, offen und **überzeugend der Bürgerschaft zu vermitteln**. Dieses Bekenntnis erwarten wir auch von Seiten der Sparkasse als der voraussichtlich größten Grundstückeigentümerin auf dem Dietenbachgelände. Um eine breite Zustimmung in der Bürgerschaft zu erreichen, ist diese gemeinsame Zusicherung zur Erstellung von kostengünstigem Mietwohnungsbau ein zentraler Beitrag.”

Übrigens: Nach Gemeinderatsdrucksache G-18/115, S. 7, gehört auch die Sparkasse selbst zu denjenigen, die später einmal in Dietenbach bauen wollen. Wen wundert’s ...

Stadtklima

Der Sommer 2018 war in Weingarten, Haslach, Rieselfeld, Betzenhausen und Lehen recht heiß. Soll es dort noch heißer werden? Der neue Stadtteil würde einen der fünf berühmten Klimafinger Freiburgs zerstören. Die Abkühlflächen (kühle Winde streichen tags über die Dietenbachniederung in die westlichen Freiburger Stadtteile) würden ersetzt durch einen die Hitze aufstauenden Riesenstadtteil. Stadtklima egal?

Zur klimatisch-lufthygienischen Ausgleichsfunktion des Gebiets Dietenbach: Gemäß der Stadtklimaanalyse 2003 für Freiburg haben die landwirtschaftlichen Flächen in der Niederung von Dietenbach und Käserbach bei windschwachen Strahlungswetterlagen eine mittlere bis hohe klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion als Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiet ... An Tagen mit windarmen Großwetterlagen wirkt die Dietenbachaue als Leitbahn, die in den Tagstunden in Richtung Südosten unbelastete, Luft den benachbarten Siedlungsbereichen (insbesondere dem Stadtteil Weingarten) zuführt.

Vögel, Vogelschutzgebiet

Kommen Sie mit: In der Dietenbachniederung können Sie ca. 40 verschiedene Vogelarten beobachten: Amsel, Baumfalke, Blaumeise, Buntspecht, Dorngrasmücke, Eisvogel, Elster, Fasan, Feldlerche, Girlitz, Goldammer, Graureiher, Grauschnäpper, Grauspecht, Grünspecht, Haussperling, Kleinspecht, Kohlmeise, Kuckuck, Mäusebussard, Mittelspecht, Neuntöter, Rabenkrähe, Rotschwänzchen, Saatkrähe, Schwarzer Milan, Schwarzkehlchen, Singdrossel, Star, Stieglitz, Stockente, Storch, Sumpfrohrsänger, Tannenmeise, Turmfalke, Wachtel, Waldkauz, Waldohreule, Zilpzalp (hier die [Liste der Brutvögel aus der Kartierung](#), Fassung 2017)

Die Gutachten belegen in großer Deutlichkeit, dass die im Vogelschutzgebiet Fronholz (direkt angrenzend an Dietenbach) und im Naturschutzgebiet Rieselfeld heimischen Vogelarten sehr stark auf die Offenflächen ihres Nahrungshabitats Dietenbach angewiesen sind. Bei den Vogelarten Baumfalke, Feldlerche und Mäusebussard wird durch die Störung gegen das Artenschutzrecht verstoßen. Dabei ist die Stadt Freiburg Mitglied im Bündnis „Kommunen für biologische Vielfalt“ – wie scheinheilig.

Wachstum – Freiburg XXL

Alle 10-15 Jahre ein neuer unbezahlbarer Stadtteil? So wollen es hier viele, z. B. die FDP-Stadträte: Ein zweiter neuer Stadtteil müsse her – Dietenbach allein werde vermutlich nicht dazu führen, dass die Mieten in Freiburg signifikant sinken ([BZ 30.10.2018](#)). Dabei konnten die neuen Stadtteile Vauban und Rieselfeld die sog. “Wohnungsnot” und das Ansteigen der Mieten nicht verhindern – wieso soll es jetzt eigentlich die Wunderwaffe Dietenbach können? Nur weil Gemeinderäte und Stadtverwaltung so tun, als ob sie dran glauben?

Freiburg wächst, weil es baut!

Momentan erzeugt das Wachstum schon den nächsten “Notstand”: Es gebe inzwischen einen “dramatischen” Mangel an Handwerkern.

Und OB Horn schenkt uns in Opfingen am 28.11.2018 reinen Wein ein: Freiburg sei eine junge Stadt, die von innen her wachse und normal verdienenden jungen Familien Wohnraum bieten müsse. Alles andere sei wirtschaftsschädlich.

Kommentar: Freiburg wächst nicht von innen, sondern weil es Wohnbauflächen ausweist. Und dabei geht es anscheinend in erster Linie um den Wirtschaftsstandort.

Warum ist Wachstum nicht zukunftsfähig? “Weil wir auf Situationen zusteuern, die wir nicht mehr beherrschen. Dabei spielen vier Krisenfaktoren eine Rolle. Erstens haben wir ein Ressourcenproblem ... Zweitens stehen uns ökologische Krisen bevor ... Drittens sind die Finanzkrisen weiterhin absolut ungelöst, sodass auch die Konsum und Technologiefestungen Europas davon nicht unbeschadet bleiben werden. Und viertens beobachten wir psychologische Krisen: In allen Gesellschaften, die auf Beschleunigung, Wachstum und Leistungsdruck ausgelegt sind, steigt die Zahl der psychischen Krankheiten sprunghaft an. Dieses System verschleißt immer mehr Menschen ...” ([Ökonom Prof. Dr. Niko Paech, Universität Siegen](#))

[Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg schreibt im April 2018](#), Freiburg sei die Großstadt Baden-Württembergs mit dem höchsten positiven Wanderungssaldo bei der deutschen Bevölkerung seit 2010. Dies sei vor allem auf die „wanderungsaktive“ Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen zurückzuführen. Dieser Wanderungsgewinn sei gegenüber dem Umland festzustellen, es gebe “aber darüber hinaus vor allem auch noch enorme Gewinne gegenüber dem übrigen Baden-Württemberg und auch gegenüber den anderen Bundesländern ... Dies deutet auf den plausiblen Zusammenhang hin, dass eine ausgeprägte Zuwanderung von jungen Erwachsenen eine bestehende Wohnungsknappheit verstärkt, was zu einer Abwanderung anderer Bevölkerungsgruppen in das Umland führen kann. **So können beispielsweise Studierende, die sich zu Wohngemeinschaften zusammenschließen, Familienhaushalte auch in hochpreisigen Stadtquartieren verdrängen.** Eine Hochschule vor Ort bewirkt also zweierlei: Sie erhöht einerseits die Attraktivität ihrer Stadt und andererseits den Bedarf an Wohnraum ...

Welches künftige regionale Wanderungsgeschehen ist zu erwarten? **Demografisch bedingt wird sich in den kommenden Jahren der Zuzug von jungen Erwachsenen in die Städte aller Voraussicht nach weiter abschwächen.** Die Zahl der 18- bis unter 30-Jährigen könnte nämlich in Baden-Württemberg von derzeit knapp 1,7 Mill. bereits bis 2025 auf ca. 1,5 Mill. absinken ... Es könnte also künftig landesweit weniger Studierende geben, die außerdem verstärkt auch an Hochschulen außerhalb der Großstädte studieren, weil sich immer mehr kleinere Städte als Hochschulstandort etablieren. Auch dies dürfte den Trend in die Großstädte zusätzlich verringern ... Die Großstädte untereinander, aber auch gegenüber den kleineren Kommunen und den suburbanen Teilräumen des Landes könnten deshalb mittel- und langfristig – wenn aller Voraussicht nach die Einwohnerzahlen altersstrukturbedingt sinken werden – wieder verstärkt in einem Wettbewerb um neue Einwohner stehen, **zumal bereits von einer steigenden Attraktivität des ländlichen Raums die Rede ist.**”

Wald

Der Wohnbebauung in Dietenbach sollen mehr als 5 ha Wald zum Opfer fallen. Betroffen ist vor allem das direkt an den Stadtteil Rieselfeld angrenzende Langmattenwäldchen: heutzutage sehr stark frequentiert durch Erholungssuchende und Hundehalter, klimaregulierender Luftschadstofffilter, grüne Lunge, Brutstätte für 28

Vogelarten. Wie kann man nach dem Dürresommer 2018, bei massivem Fortschreiten des Klimawandels bloß auf die Idee kommen, Wald abzuholzen, "stillzulegen"?

Was geht mich eigentlich Dietenbach an?

- a. die hohen Neubaumieten im Sektor des freien Wohnbaus in Dietenbach werden den Mietspiegel für alle Freiburger*innen kräftig in die Höhe treiben
 - b. das Megaprojekt zeigt heute bereits ein Defizit von 100 Mio Euro, das wird noch kräftig steigen und empfindliche Haushaltskürzungen über viele Jahre verursachen
 - c. das VAG Defizit wird immens durch die Weiterführung der Linie 5 nach Dietenbach und deren Unterhalt
 - d. durch den Verlust der grünen Lunge Dietenbach werden Frischluftzufuhr und Temperaturregulation im Westen der Stadt dauerhaft behindert
 - e. Zukunft des Mundenhofs? Zukunft des ZMF? Zukunft des NSG Rieselfeld?
 - f. noch vollere Innenstadt, Busse und Bahnen, Läden, Straßen, Parkplätze, Schulen ...
- etc.

Es kann nicht im Sinne des Allgemeinwohls sein, wenn der besonders teure Baugrund im Dietenbach (nachzulesen unter dem Stichwort [Millionengrab](#) oder auch in mehreren Blogbeiträgen) und die ganz besonders hohen Ansprüche an das Leuchtturmprojekt (siehe [Blogbeiträge](#) vom 06.12.2018) zu einer immensen finanziellen Belastung für die Stadt führen. Sie kennen sicher alle marode Ecken, Gebäude, Brücken, Wege in Freiburg, deren Unterhalt von der Stadt vernachlässigt wurde. Das alles könnte durch einen Megastadtteil Dietenbach und seine Folgekosten für die Stadt nur noch schlimmer werden. Hier exemplarisch zwei Beispiele, die bislang öffentlich nicht groß rausgekommen sind.

Die **Schneeburgschule in St. Georgen**, im November 2018 ein Hilferuf des Elternbeirats im St. Georgener Boten: extreme Raumnot, seit Jahren, 8 Toiletten für 200 Kinder, die baufällige Turnhalle steht auf dem Sanierungsüplan für "die nächsten 30 Jahre".

Das **Quartier Lindenwäldle in Weingarten**: dreistöckige Gebäude der Stadtbau aus den 50er Jahren, undichte Fenster, Schimmelbildung, extrem hohe Heizkosten (ohne dass die Wohnung richtig warm würde). Bereits im Juli 2008 wurde die Stadt von einer Bewohnerin auf die Mängel hingewiesen. Die [BZ thematisiert die Siedlung 2015](#). 2022 soll das Ensemble abgerissen werden. Die Bewohner*innen (darunter [echte Talente!](#)) sollen also noch ganze vier Jahre in unzumutbaren Verhältnissen ausharren? Und danach? Weggentrifiziert?

Das dritte Beispiel, diesmal im Zusammenhang mit Dietenbach: Die **Straßenbahnanbindung** wird sehr teuer ... [hier](#) wird am 13.12.2018 darüber berichtet:

"Auf weitere Fragen – etwa ob und wann bereits Varianten geprüft wurden oder wie teuer der Lückenschluss wäre – gibt es aus dem Rathaus keine konkreten Antworten, sondern nur die Aussage, dass die Kosten zu hoch seien. Zuletzt hieß es bei einer Infoveranstaltung zum Stadtteil Dietenbach, dass 8 Alternativen untersucht worden seien. Die **VAG ... hält den Lückenschluss aus betrieblicher Sicht für nicht ganz einfach. Bestehende Linien müssten aufgespalten werden, zudem sei die Linie 1 an ihrer Kapazitätsgrenze. Ein großes Problem sei das Überqueren von Dreisam und B 31.** "Das ist kein Brückle", betont Bartosch: Nötig sei ein riesiges Bauwerk, das **30 bis 35 Millionen Euro** kosten würde – währenddessen für die **Tramverlängerung von Rieselfeld nach Dietenbach 20 bis 24 Millionen Euro** im Raum stünden. Die Tramtrasse über die bestehenden Brücken an Paduaallee oder Breisgauer Straße zu führen, scheidet laut Benz aus Platzgründen aus.

Im Wahlkampf hatte sich Oberbürgermeister Martin Horn für eine Prüfung dieser Alternative stark gemacht und von "einer historischen Chance" gesprochen. Auf eine aktuelle Anfrage der BZ äußert sich Horn nur vage. Er lässt lediglich über seinen Sprecher mitteilen, dass ihm "eine attraktive, leistungsfähige und zukunftsorientierte Anbindung für den neuen Stadtteil Dietenbach" am Herzen liege: "Das werden wir anpacken.""

Und das geht jeden an: 63 % der Biomasse, die direkt oder indirekt in der deutschen Endnachfrage konsumiert wird, stammt aus dem Ausland. Der sogenannte **Flächenfußabdruck** setzt sich aus jenen Flächen zusammen, die im In- und Ausland für die Herstellung der in Deutschland konsumierten Produkte beansprucht werden. Flächenbasierte Fußabdruck-Indikatoren sind wirkungsvolle Indikatoren, um die indirekte Beanspruchung von

Landflächen durch den Konsum darzustellen. Sie zeigen insbesondere das enorme quantitative Ausmaß des deutschen Konsums und die mit ihm einhergehende Inanspruchnahme von Landflächen in anderen Teilen der Welt auf (Umweltbundesamt 2018, Broschüre "Die Nutzung natürlicher Ressourcen", S. 56). Je mehr eigenen Ackerboden wir in Deutschland vernichten, desto mehr steigt unsere Abhängigkeit vom Ausland.

Weißer Wanne

Häuslebauer hätten es hier schwer, das Bauen wäre teuer, langwierig und nass – u. a. deswegen: *"Im untersuchten Bereich ist von einem durchgehenden Grundwasserhorizont auszugehen, dessen Flurabstand bei mittleren höchsten Grundwasserständen zwischen ca. 2,00 m im Süden bzw. Südosten und ca. 1,00 m im nordwestlichen Bereich liegt. Dies bedeutet, dass die Kellergeschoße im Einflussbereich des Grundwassers liegen und mit einer Abdichtung gegen drückendes Wasser nach DIN 18195, Teil 6, d. h. einer wasserdichten Ausführung der Bauteile („weiße Wanne“) zu versehen sind. Des Weiteren ist die Auftriebssicherheit der Gebäude zu berücksichtigen ... Für die Erstellung des Kellergeschoß sind GW-Haltungsmaßnahmen und u. U. ein Baugrubenverbau zu berücksichtigen. Der Umfang der GW-Haltungsmaßnahmen ist für jedes Objekt einzeln zu prüfen, da dieser von mehreren Faktoren stark beeinflusst wird (z. B. Tiefe Baugrubensohle, Lage des Objektes, Ausführungszeitraum, etc.)"* (S. 21 f. der Anlage 15 zum Umweltbericht: Gutachten von Wald+Corbe, Baugrunderkundung und Gründungsberatung umwelttechnische Untersuchung, 2015).

Würden unter solchen Umständen nicht die Versicherungen eine hohe Selbstbeteiligung verlangen?

Wohnungsnot, sogenannte

Seit 2015 wurden in Freiburg ca. 4.000 neue Wohnungen gebaut. Auch zukünftig sollen ca. 1.000 Wohneinheiten jährlich neu entstehen – darin sind NICHT eingerechnet die Bauvorhaben Dietenbach, Höhe Zähringen oder Kleingärten im Stühlinger! Und es fällt auf: Je mehr Wohnungen gebaut werden, desto höher die Mieten und Kaufpreise, desto mehr Wohnungssuchende, desto lauter die Beschwörungsformeln der "Krise": "dramatische Wohnungsnot" (Grüne Fraktion), "existenzielle Frage" (SPD Fraktion, nach Süddeutsche Zeitung), "Katastrophal, wie unser Städtchen kaputtgeht in seiner soziologischen Struktur" (Hans-Peter Unmüßig in BZ 18.5.2018).

Wir wissen, dass es viele Bürger*innen gibt, die in Freiburg keine bezahlbare Wohnung mehr finden (darunter, wie in der Presse zu lesen, anscheinend besonders viele Krankenschwestern und Polizisten ...: "Junge Familien, der Polizist und die Krankenpflegerin", so Baubürgermeister Haag zuletzt am 03.12.2018 im Bürgerhaus Seepark – mehr Pflegekräfte, als der Arbeitsmarkt hergibt ...). Das ist schlimm. Das muss sich ändern. Dietenbach ist der falsche Weg.

1. Wohnungsnot? Wohnraum gibt es viel in der Stadt, jährlich werden 1.000 Wohnungen neu gebaut. Was es nicht gibt, ist **bezahlbarer** Wohnraum.

Der Autor [Daniel Fuhrhop](#) sagt dazu: "Wenn Studenten für Wohnungen Schlange stehen und die [Mieten in München](#) zwanzig Euro den Quadratmeter übersteigen, rufen manche Politiker: "Wir müssen mehr bauen! Das klingt logisch – und ist doch falsch. Denn neu zu bauen, hilft nicht gegen Wohnungsmangel. Der wäre sonst schon längst behoben: Während im Jahr 2010 erst 140.000 Wohnungen neu gebaut wurden, waren es 2016 bereits 240.000, also zwei Drittel mehr! ...

Die teuren Neubauten verteuern auch die Altbauten: Die Mieten steigen, denn jeder neue Vertrag geht in den Mietspiegel ein ... Es gibt viele Gründe gegen Neubau, und doch sind alle Parteien einig, dass mehr gebaut werden müsse, denn sie folgen blind dem Dogma."

2. Angesichts des großen Mangels an bezahlbarem Wohnraum ist es für uns unbegreiflich, wie man es sich leisten kann, unsere alternativen Vorschläge standardmäßig mit "geht nicht!" zu quittieren. Wieso eigentlich geht nix? Wieso nicht versuchen? Wo ein Wille, da ein Weg. Laut G-18/114 Anlage 1, S. 141 **brächte Dietenbach (wenn es denn überhaupt je käme) 8 Jahre lang, nämlich bis 2026, wie viele Wohnungen? Null. So groß also kann die Not nicht sein ...** Und ab 2026 entstünden in Dietenbach nur ein paar 100 Wohnungen jährlich. Bis 2030 wären es vielleicht 2.000. Die Alternativen bringen ab 2018/19 mehr und teils

bezahlbare Wohnungen und haben das Potential von Dietenbach. Sie haben "Dietenbach" an Anzahl Wohnungen etwa erreicht, wenn dort noch gar nix fertig ist.

3. In den letzten 3-4 Jahren sind in Freiburg ca. 4.000 Wohnungen neu entstanden: Wie kann es sein, dass die "Wohnungsnot"-Rufe trotzdem immer lauter werden? Die "Not" immer größer wird, je mehr gebaut wird?

4. Zeugt es nicht von grober Fahrlässigkeit, mangelhafter Fürsorge und falscher Prioritätensetzung, dass die Stadt Freiburg seit 2012 (!) bei jeder Gelegenheit Tausende (!) Wohnungssuchende in ihrer Kartei beklagt? Und sie als Beweis für die große "Wohnungsnot" vor sich her schiebt? Man kann es auch so formulieren: Wohnungssuchende in der Alibifunktion, um weiter und weiter neue Baugebiete ausweisen zu können. Nach der Hymne: Oh Freiburg, du wachsende Stadt.

5. Die nicht enden wollende Niedrigzinsphase hat uns einen veritablen Anlage-Notstand beschert. Der arme Kapitaleigner musste in Immobilien investieren, weil alles andere keine Zinsen mehr abwarf. Einzig Immobilien blieben als renditeträchtige Geldanlage. So, und wenn das eine Weile so geht und nach einigen Jahren kein Bauplatz mehr zu haben ist in der Stadt, dann muss man halt in die Außenbezirke gehen und Landwirte enteignen.

Auf die Frage von Jens Kitzler in "Der Sonntag" am 21.10.2018 "Warum sprechen Sie und Ihre Mitstreiter oft von der 'sogenannten Wohnungsnot'?" antwortet Ulrich Glaubitz, Vertrauensperson unserer Aktion: „Der Begriff enthält eine Art Schicksalskomponente und impliziert, dass man gegen „die große Wohnungsnot“ auch etwas Großes tun muss – da muss man klotzen. Ich will nicht bestreiten, dass es in Freiburg viele Leute gibt, die eine Wohnung suchen. Aber diesen Automatismus, den kritisiere ich. Das schaltet in vielen Köpfen das Denken aus.“