



Häuserkampf

© Daniel Vogl

Freiburg ist begehrt, 2000 Neubürger zieht die Ökovorzeigstadt im Jahr an. Aber auch hier ist Wohnraum knapp und die Möglichkeiten zur Nachverdichtung überschaubar. Ein neuer, superökologischer Stadtteil soll deswegen her. Doch der Widerstand gegen das Großprojekt ist nicht nur wegen des Standorts groß, sondern auch wegen früher unerfüllter Versprechen über sozial geförderten Wohnungsbau. Am 24. Februar kommt es zur Bürgerentscheid. Von Rüdiger Soldt

Schilfgras, Müller-Thurgau-Rebstöcke und der schneebedeckte Belchen im Nebel. Landwirt Martin Linser schaut täglich in eine phantastische Landschaft, im Winter aus dem Esszimmer seines modernen Bauernhauses, im Sommer von der Terrasse. Insgesamt 53 Hektar bestellt er in Opfingen am Tuniberg im Freiburger Umland. Getreide, Wein für die Winzergenossenschaft und Spargel. Auch Blühflächen und Bienenweiden beackert er. Auf 4,5 Hektar Anbaufläche muss er möglicherweise in ein paar Jahren verzichten, wenn auf einem Flurstück in der Nähe der Autobahn Basel–Karlsruhe die Bagger anrollen, um für die Freiburger einen neuen, superökologischen Stadtteil zu bauen. 6500 Wohnungen für etwa 15 000 Bewohner auf 110 Hektar, dezentrale Quartiersgaragen, Plätze, Tramhaltestellen, zwanzig Kitas, 700 Wohnheimplätze für Studierende. Zwei Millionen Euro hat die Stadt schon für den Wettbewerb und die Planungen investiert. Die Hälfte der Wohnungen

sollen öffentlich geförderte Sozialwohnungen werden. Die Fläche, die tatsächlich versiegelt wird, dürfte etwa 68 Hektar betragen. Das wäre kaum mehr als die Ackerfläche, die in Deutschland derzeit pro Tag zubetoniert oder geteert wird. Seit den neunziger Jahren ging der Flächenverbrauch stark zurück, 1998 waren es noch 120 Hektar pro Tag.

Der neue Stadtteil Dietenbach soll die Wohnungsnot in Freiburg lindern. Die Universitätsstadt freut sich jährlich über 2000 Neubürger. Pro Jahr müssten allein in Freiburg mindestens tausend Wohnungen gebaut werden, mehr als hundert sind aber in der Innenstadt nicht zu schaffen. München hat eine Wohnungsleerstandsquote von 0,2 Prozent, Freiburg liegt mit 0,5 Prozent nur geringfügig besser. Die südbadische Stadt mit heute 230 000 Einwohnern wird in zehn Jahren voraussichtlich 15 000 Einwohner mehr haben. Die Pendlerströme aus dem Umland sind schon heute eine Belastung für Bürger und Umwelt. Eigentlich müssten alle begeistert sein über den neuen Stadtteil. Doch am 24. Februar wird es einen Bürgerentscheid geben – und es könnte knapp werden für alle, die sich eine Linderung der Wohnungsnot wünschen.

Martin Linser, der auf der CDU-Liste für den Gemeinderat kandidiert, ist mit der Dietenbach-Siedlung überhaupt nicht einverstanden. Im Wohnzimmer tickt eine Design-Kuckucksuhr, in der Küche stehen Thermomix und Espressomaschine ordentlich in Reih und Glied. Linsen ist ein moderner Landwirt mit einer Schwäche für Biodiversität, Umweltschutz und Insekten. Wenn er im Sommer Feldarbeit mache, erzählt er, habe er seine Kamera mit Makro-Objektiv immer dabei, weil er die Vielfalt der Natur dokumentieren wolle. „Die Pachtflächen, die in Dietenbach jetzt verlorengehen könnten, haben meine Eltern schon bewirtschaftet. So kann man mit Landwirten nicht umspringen. Wir sollen den Anbau extensivieren, gleichzeitig haben wir immer weniger Ackerflächen“, sagt der 40 Jahre alte Landwirt und Weinbautechniker. Seit mehr als zwei Jahren engagiert er sich bei den Gegnern des neuen Stadtteils. Wenn in einer Woche die Freiburger befragt werden – Opfingen ist seit Jahrzehnten eingemeindet –, wird Linsen mit Ja stimmen. Denn die irritierend formulierte Frage des Bürgerentscheids lautet: „Soll das Dietenbachgebiet westlich der Besançonallee unbebaut bleiben?“ Das verwirrt, weil alle, die für den neuen Stadtteil sind, mit Nein stimmen müssen.



Ambitioniert: Der neue Stadtteil Dietenbach im Westen Freiburgs

Wie viele Freiburger bezweifelt Linser, dass die Landwirte tatsächlich die notwendigen Ersatzflächen bekommen. Und er hat auch wenig Zutrauen in die Versprechungen der Stadtverwaltung, dass es Flächen sein werden, die für ihn wirtschaftlich zu bestellen sind. „Wenn es zum Beispiel Ackerflächen im Dreisamtal sind, dann muss ich mir neue Maschinen kaufen, weil meine zu breit sind, und wahrscheinlich brauchte ich eine Stunde, bis ich mit der Arbeit auf dem Feld beginnen kann.“

Die „Badische Zeitung“ veröffentlichte kürzlich eine Umfrage zum Bürgerentscheid. 58 Prozent der Befragten wollen danach den neuen Stadtteil, 31 Prozent lehnen ihn ab. Unter den jüngeren Freiburgern ist die Zahl der Befürworter größer. Eine Vollversammlung der Studenten sprach sich mit eindeutiger Mehrheit für Dietenbach aus. Ältere Freiburger sind skeptischer und konservativer. Sie würden vom Rückgang der Immobilienpreise ja auch nicht profitieren.

Der Bürgerentscheid ist für Freiburg und vielleicht auch für die Republik kein Routinevorgang, denn in der „ökologischen Schwarmstadt“ zeigt sich, dass sich repräsentative und direkte Demokratie nicht zwingend ideal ergänzen. 43 von 48 Gemeinderäten stimmten für das Projekt. Aus den Institutionen kommt von der Linkspartei über die Caritas und die Gewerkschaften bis zu den Arbeitgebern breite Unterstützung, nur die evangelische Stadtsynode wollte sich nicht festlegen. Und

auch der Anfang 2018 gewählte, parteilose Oberbürgermeister Martin Horn wirbt in diesen Wochen auf fast jeder Abendveranstaltung behutsam, aber bestimmt für das Projekt, obwohl er sich im Wahlkampf noch nicht dazu durchringen wollte. Die Stadt ist mit Plakaten und Aufklebern („Nie war ein Nein so Zukunft“) geradezu zugleleistert. Würden sich die Dietenbach-Gegner in einer Woche durchsetzen, wäre das in jedem Fall eine Eisdusche für das politische Establishment der Stadt. Selbst ein schwacher Sieg der Dietenbach-Befürworter wäre unschön, denn auch er würde zeigen, wie groß die Kluft zwischen der institutionalisierten Politik und den Bürgern ist.

Im Rathaus ist man verunsichert. Schon mit der Abwahl des eigentlich erfolgreichen früheren Freiburger Oberbürgermeisters Dieter Salomon von den Grünen – eine herbe Niederlage, die nicht zuletzt durch das Wohnungsproblem verursacht wurde – hatten nur wenige gerechnet. Eine Niederlage der Stadt wäre auch deshalb bemerkenswert, weil jeder Freiburger weiß, dass sich junge Wissenschaftler oder Angestellte mit Familie und mittlerem Einkommen eine Wohnung für 1800 Euro warm nicht leisten können.

Es war schon vor zwanzig Jahren teuer, in Freiburg zu wohnen“, sagt Linser dazu, „eine Lösung haben auch wir nicht. Man sollte im Bestand Wohnungen schaffen.“ Im Internet bekommt Linser viel Unterstützung, der „Bauverbot-Blogger“ Daniel Furhop fordert dort, dass das Berliner Heimatministerium schrumpfende Regionen stärken und Freiburg seine Wirtschaftsförderung einstellen und sein Wachstum bremsen solle.

Wer auf das Dietenbach-Gelände fährt und dort über die Äcker spaziert, sieht nicht sofort Falter und Gottesanbeterinnen, sondern hört vor allem den Verkehr vom Autobahnzubringer und sieht drei etwas windschief im Gelände stehende Plakate: „Stopp Finanzloch Neubau-Stadtteil Dietenbach“. Und „Wald, Wiesen, Äcker sind unsere Lebensgrundlagen!“ Angebaut werden Mais, Weizen, Gras und Kürbisse – größtenteils konventionell. Von 113 Hektar werden etwa zehn ökologisch bewirtschaftet. Weil es ein ehemaliges Realteilungsgebiet mit neunzig Parzellen und 300 Eigentümern ist, gibt es eine große Artenvielfalt. Ideal ist der Standort für Wohnungen nicht. Das geben sogar die Befürworter zu: Zwei oberirdische Hochspannungsleitungen verlaufen dort, in der Erde liegt eine Gasleitung. Außerdem ist die Gemarkung zwischen Dieten- und Käserbach ein Überschwemmungsgebiet – das Gelände muss deshalb kräftig aufgeschüttet werden, bevor Fundamente gelegt werden können. Aber es mangelt in Freiburg an Alternativen. Als man in den neunziger Jahren die Siedlung Rieselfeld baute, die

Grünen gehörten damals zu den Kritikern, erkaufte sich das Rathaus das Wachstum mit einem Zugeständnis: Man erklärte die angrenzenden Flächen des Rieselfeldes zum Naturschutzgebiet. Mittlerweile leben dort viele schützenswerte Tiere. Die Flächen wieder zu Bauland zu machen ist rechtlich aussichtslos.

Jetzt will die Stadt die Dietenbach-Gegner mit einem Architektenentwurf überzeugen, der um ein Vielfaches mehr Ökologie verspricht als alles, was in der ökologisch vorbildlichen Stadt bisher gebaut worden ist. Manfred Piribauer vom Architektenbüro, das den Wettbewerb gewonnen hat, steht vor etwa hundert Bürgern im Paulussaal der Evangelischen Stadtmission. Er ist an diesem trüben Abend ebenfalls missionarisch unterwegs, er soll die Bürger von seinem Entwurf überzeugen. „Eine große Aufgabe braucht auch ein großes Team“, sagt Piribauer. Auf Folien zeigt er die Frischluftschneisen, die „halboffenen Wohnlagen mit Sonne“, die neun „Quartiersplätze“ und die „Quartiersgaragen“. Mehrere Biotopie sollen in den Stadtteil integriert werden. Der Dietenbach selbst bleibt erhalten und sieht auf den Skizzen aus wie ein Wildbächlein auf einer alpinen Hochalm. Es soll Flächen für „Urban Gardening“ geben. Anders als im bisherigen Vorzeige-Ökoviertel Vauban wollen die Planer gleichförmig wirkende Schneisen vermeiden und die Autos aus dem Stadtteil noch stärker heraushalten. Die eigentliche ökologische Sensation präsentieren die Planer in einem gesonderten Vortrag: Was auf den Fotos aussieht wie ein Miniklärwerk, ist eine Anlage, die aus dem zwölf bis achtzehn Grad warmen Abwasser Freiburgs die notwendige Wärme für den neuen Stadtteil gewinnen soll. „Regenerationswärmetauscher mit Eisspeicher“ nennen die Ingenieure das. Öl, Kohle, Gas, Pellets – nichts davon sollen die neuen Dietenbacher verbrauchen. „Es wird keine Verbrennungsprozesse geben, wir verzichten auf fossile Energieträger. Es wird kein Kohlendioxid emittiert werden in der neuen Siedlung“, sagt einer der Ingenieure.



© Daniel Vogl

Alles soll bleiben, wie es ist: Martin Linser schaut von seinem Esszimmer in Opfingen aus auf seine Rebstöcke.

Eigentlich sollte das ausreichen, um Ökos zu begeistern. Es wird aber kritisch nachgefragt, und zwar querbeet. „Was machen Sie für nachtaktive Bürger?“, fragt ein Zuhörer. „Zeigen Sie doch bitte mal die Hochwasserschutzkarte!“, verlangt ein anderer. Das Misstrauen in der Freiburger Bürgerschaft sitzt tief. Was städtische Mitarbeiter und mit öffentlichen Geldern bezahlte Planer sagen, hat für viele keine höhere Glaubwürdigkeit als das, was sie im Internet lesen. „Ist der Stadtteil für Freiburger oder nur für Leute, die neu in die Stadt kommen?“, will ein Freiburger wissen. Einer der Planer weist darauf hin, dass siebzig Prozent der Bürger im Stadtteil Rieselfeld aus Freiburg stammen. Dann spricht Oberbürgermeister Horn das Schlusswort. Seine Devise lautet, dass man die Freiburger überzeugen müsse, aber nicht überreden dürfe. „Ich glaube, es geht vielen auch darum, dass ihre Stadt so bleibt, wie sie ist“, sagt er beim Hinausgehen zu seinen Mitarbeitern.

Für das Misstrauen gibt es viele Gründe: Da ist zum einen eine generelle Skepsis gegenüber Großprojekten. Stuttgart 21 und der Berliner Großflughafen sind abschreckende Beispiele, die bis nach Südbaden wirken. Zum anderen haben viele Freiburger das Gefühl, dass die Kommunalpolitiker in den vergangenen Jahrzehnten den Investoren zu viele Freiräume gelassen haben. Vor allem der Name des Projektentwicklers Hans-Peter Unmüßig fällt immer wieder. Der emsige Unternehmer setzte einige – vorsichtig formuliert – architektonisch anspruchslose

Büro- und Geschäftshäuser in die Innenstadt. Der frühere Oberbürgermeister Dieter Salomon soll sich mit dem Projektentwickler ziemlich gut verstanden haben. Schnell ist von „Betongoldmafia“ und „badischer Vetterleswirtschaft“ die Rede, auch wenn es an Belegen fehlt. Nicht zuletzt werden auch die vor gut 20 Jahren geplanten Stadtteile Rieselfeld und Vauban als abschreckende Beispiele für die angeblich unzulänglichen Bemühungen der Stadt genannt, dauerhaft sozialverträglich zu bauen. 0,01 Prozent sozial geförderte Wohnungen gebe es dort, obwohl die Stadt einst eine Quote von fünfzig Prozent versprochen habe. Rieselfeld sei heute das zweit teuerste Wohngebiet Freiburgs, schimpfen viele Dietenbach-Gegner und schreiben das auch auf ihre Plakate. In der Tat haben die neuen Stadtteile den Anstieg der Mieten nicht verhindern können: Seit 2000 stiegen sie bei Neuvermietungen in Freiburg insgesamt um 40 Prozent, im Rieselfeld und Vauban um 80 Prozent.

Der Mann, der den Freiburgern die Vorzüge des Dietenbach-Projekts erklären soll, ist Rüdiger Engel. Ein 60 Jahre alter Verwaltungsjurist, früher Leiter des Baurechtsamts, seit einem guten Jahr Chef der „Projektgruppe Dietenbach“. Sein Büro liegt im ovalen, international viel beachteten neuen Verwaltungszentrum der Stadt, das der Architekt Christoph Ingenhoven entworfen hat. Auf einer Wandtafel sind die Aufgaben skizziert, die bis zum Tag des Bürgerentscheids besprochen werden sollen: „Ausgangslage“, „Bezahlbares Wohnen“, „Hindernisse“, „Bildung/Inklusion“, „Planung“ und „Ökologie“ hat er dort notiert. „Wenn wir das Thema bezahlbares Wohnen steuern wollen, dann brauchen wir das neue Viertel. Alle Alternativen sind zeitaufwendig, kostenintensiver und bringen uns nur einen Bruchteil neuer Wohnungen.“



Auf der Suche nach Wohnraum: Oberbürgermeister Horn im Freiburger Rathaus

Engel erzählt von einem Bauprojekt privater Investoren im Nordwesten der Stadt, das seit 25 Jahren nicht vorankomme. „Da sind 40 Eigentümer. Wenn wir sagen, baut doch ein Drittel der Wohnungen mit Sozialbindung, dann machen zwei Eigentümer nicht mit, schon wird das Ganze nichts.“ Die Dietenbach-Gegner empfehlen als Maßnahme gegen die Wohnungsnot „Nachverdichtung“ und den massiven Ausbau von Dachgeschosswohnungen. Hundert Wohnungen könne eine Stadt wie Freiburg pro Jahr durch Nachverdichtung schaffen, sagt Engel, aber keine Sozialwohnungen, weil ja im Bestand gebaut werde: „Mit dem Dachgeschossausbau entstehen ausschließlich Luxuswohnungen und solche für kinderlose Paare. Außerdem ist es die freie Entscheidung des Eigentümers, ob er das Dach aufstocken will oder nicht.“ Dass die Bürger über den Verlust an geförderten Wohnungen im Rieselfeld enttäuscht seien, könne er verstehen, dieser lasse sich aber erklären. „Der Stadtteil Rieselfeld hatte 50 Prozent geförderte Mietwohnungen. Die Förderprogramme liefen aber nur zwischen zehn und zwanzig Jahre, sie sind jetzt ausgelaufen. Außerdem führte die Niedrigzinsphase dazu, dass viele Eigentümer ihre geförderten Eigentumswohnungen vorzeitig abgelöst und gewinnbringend verkauft haben. Dadurch sind viele Sozialwohnungen weggebrochen.“

Engel war Student, als die Anti-Atomkraft-Bewegung ihre Hochzeit hatte, Volksabstimmungen hielt er damals für ein adäquates Mittel zur Ergänzung der

repräsentativen Demokratie. Daran hat er – mit Blick auf den Dietenbach-Bürgerentscheid – heute Zweifel. „Strukturell machen uns Bürgerentscheide heute größere Probleme. Auch im Gemeinderat ist die Kompromissfindung schwierig, weil es in Freiburg zwölf Listen im Gemeinderat gibt. Dann kommt ein Bürgerentscheid dazu, der ja das Gegenteil eines Kompromisses ist. Da wird es für die Politik immer schwieriger, das Schwarzweißdenken und das Gegeneinander aufzulösen.“

In Baden-Württemberg sind seit 2015 auch Bürgerentscheide gegen die Ausweisung von Baugebieten möglich. Die CDU würde das gern wieder rückgängig machen, damit Kommunen unkomplizierter bauen können. In Emmendingen, Karlsruhe-Stutensee und Langenargen gab es in der Tat erfolgreiche Bürgerentscheide gegen Bauleitverfahren, der Wohnungsbau wurde von den Bürgern in einem sehr frühen Planungsstadium verhindert. Der Freiburger Entscheid wäre in dieser Form aber auch ohne die Gesetzesänderung der früheren grün-roten Regierung möglich gewesen.



© Daniel Vogl

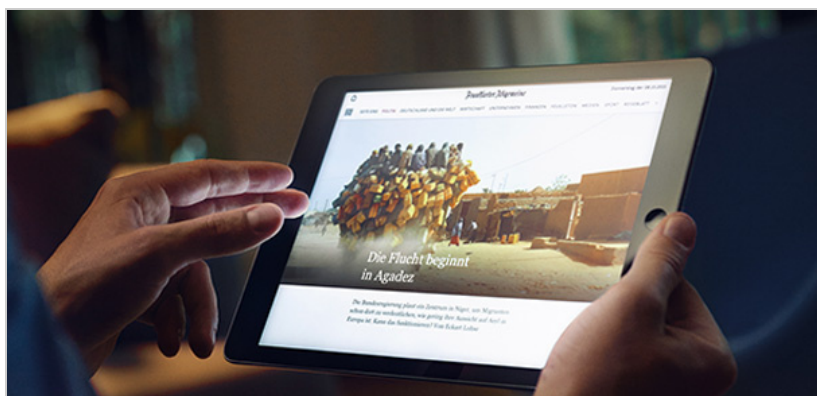
Volles Haus: Christian Kröper (StuRa Uni Freiburg), Carolin Jenkner (CDU), Wulf Daseking (Stadtplaner), Lisa Zinnebner (Vorstand StuRa Uni Freiburg), Clemens Metz (Geschäftsführer Studierendenwerk Freiburg) und Manfred Kröber (Bürgerinitiative Pro Landwirtschaft und Wald) diskutieren zum Thema Stadtteil

Damit die neue Siedlung Akzeptanz findet, soll die Hälfte der Wohnungen über 60 Jahre mit sozial verträglichen Mieten und entsprechender Preisbindung angeboten werden. Zur Finanzierung des Projekts haben sich die Stadt und die Sparkasse ein

neues Modell ausgedacht: Weil die Stadt für Baugrund nicht mehr als 15 Euro pro Quadratmeter zahlen darf, kauft eine Tochtergesellschaft von Stadt und Sparkasse den Dietenbach-Bauern die Grundstücke ab. Diese Gesellschaft verkauft die Grundstücke mit Gewinn an die Bauherren, führt den Gewinn aber an die Stadt ab, damit diese wiederum die Infrastruktur bezahlen kann. Rechnen soll sich das Geschäft für die Bank, weil die Sparkasse sich als Baufinanzierer anbietet. Dem früheren Leiter des Stadtplanungsamtes, dem Architekten Wulf Daseking, gefällt es, in der hitzigen Diskussion über das neue Stadtviertel als Unruhestifter aufzutreten. Er hält die Berechnungen der künftigen Mietkosten für intransparent. „Wenn Sie in dem neuen Stadtviertel Bau- und Grundstückskosten von etwa 4000 Euro pro Quadratmeter haben, dann werden sie am Ende bei einer Warmmiete für eine 100-Quadratmeter-Wohnung von 1800 Euro rauskommen“, sagt Daseking. Es sei dann die Frage, ob ein junger Wissenschaftler mit Familie die Wohnung in Dietenbach bezahlen könne. Die Stadt, fordert Daseking, müsse das noch darstellen.

Bei der größten Diskussionsveranstaltung im Konzerthaus geht es um globale Fragen. Draußen stehen die Traktoren der Dietenbach-Bauern. „Essen kommt vom Boden, nicht vom Beton“, steht an einem Schlepper. Drinnen fragt Angela Herlyn von den Dietenbach-Gegnern: „Halten wir uns doch mal vor Augen, wie in Spanien für uns Tomaten produziert werden. Wir brauchen wieder mehr Ernährungssouveränität, auch in Freiburg.“ Die Gemeinderatspolitiker von CDU, SPD und Grünen halten dagegen: „Wir brauchen dieses neue Baugebiet, um eine ganz schwere soziale Schieflage abzuwenden“, sagt Maria Viethen von den Grünen. Julia Söhne von der SPD pflichtet ihr bei: „1600 Mitglieder stehen bei den Wohnungsbaugenossenschaften auf der Warteliste, fast ausschließlich junge Familien, junge Freiburger.“ Die beiden Frauen bekommen dafür viel Applaus. Doch der Beifall für die Gegner des Stadtteils fällt nur geringfügig leiser aus. Es sind nur noch wenige Tage bis zum Bürgerentscheid.

ANZEIGE





Dieser Artikel kommt aus der F.A.Z.

Die ganze F.A.Z. als digitale
Ausgabe. Jetzt gratis testen.

Mehr erfahren



[Impressum](#)

[Datenschutz](#)