

Gemeinsame Mitteilung 29. Januar 2023

Bürgeraktion Dietenbach ist überall und ECOtrinoa e.V.

Die hoch verschuldete Stadt Freiburg und voraussichtlich auch die Gemeinderatsmehrheit wollen auch nach dem Rückzug der Sparkasse aus dem Projekt größter deutscher **Neubaustadtteil Dietenbach** am 31.1.2023 am Ende einer Ratssitzung malschnell ihr **Jahrhundertrisiko** immens erhöhen - durch den Kauf der EMD und Beschluss der Sonderrechnung Dietenbach. **Die Sparkasse kann aber rechnen: Risiko viel zu hoch!**

Die Fakten sind von der Stadt und der BZ so verkleinert, dass die unangenehmen harmloser wirken. Deshalb hier eine notwendige Analyse und Ergänzung ohne Anspruch auf Vollständigkeit und wegen der sehr geringen Transparenz der bekanntgewordenen Angaben der Stadt ohne Gewähr.

Zur Kosten- & Finanzierungsübersicht / Darstellung Gesamtausgaben & Einnahmen

Wir raten abzulehnen, mindestens jetzt Vertagung für mehr Prüfen

* Die Kosten für die Erschließung insgesamt haben sich binnen 4 Jahren verdoppelt:

Sie sind von 2018 (SEM-Beschluß)/Febr. 2019 (Bürgerentscheid) von **602 Mio €** bis Dez 2022 auf **1.248 Mio €** gestiegen, ein Anstieg um ca. 17 bis 18 % Jahr (per Exponentialrechnung: Jahre bis Verdopplung mal Prozentsatz = 70) falls die Stadt korrekt angesetzt hätte, sonst um/auf noch höhere Werte.

freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/documents_E2097773321/freiburg/daten/news/amtsblatt/pdf/SS_Dietenbach_Broschuere_2018.pdf S. 14 Vereine

freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/documents_E-1556836838/freiburg/daten/news/amtsblatt/pdf/SoSe_Dietenbach_19.pdf dort Ziffer 5.

Die BZ schreibt von einem Kostenanstieg um 248 Mio €...es sind aber seit 2018/19 +646 Mio Euro!

Die Prozent-Sätze der Kostensteigerungen sind in der Tabelle zu den Annahmen für Infrastruktur und Bauten für die 2020er Jahre irreführend zu **niedrig** ermittelt mit meist 13-Jahre-Mittelwerten ab 2010, die hauptsächlich Jahre mit fast stabilen Preisen umfassen. Erst in 2022 stiegen die Preise laut Stadt dramatisch. Z.B. die Stadt ermittelt für Wohngebäude eine durchschnittliche Kostensteigerung von 3,9 %, obwohl die Baukosten 2021 um 9,1 % und 2022 um 14,5 % stiegen. Die Wohn-Neubaukosten stiegen in Deutschland in 2022 um rund 17% und für Straßenbau für Erschließungen um 19%. bki.de/baupreisindex.html, destatis.de, de.statista.com

Für 2023/2024 sind Baukostensteigerungen von **20% zu erwarten** laut Experten, also 10% pro Jahr,

forschung-und-wissen.de/nachrichten/oekonomie/baupreise-in-deutschland-steigen-bis-2024-deutlich-13376582

Die Annahmen der Stadt für ab 2023 für Baukostensteigerungen (Inflation) mit 5,0% (jährlich) sind daher **vorauss. viel zu niedrig**, der Risikozuschlag 12,5%, wenn für ca. 20 Jahre (also ca. 0,6% /Jahr) ebenfalls.

Der Risikozuschlag wäre damit schon Ende 2024 mit 10%-Punkten i.w. aufgebraucht. Grund s.o.

Außerdem: Es wird damit gerechnet, dass bis 2030 etwa 20 % der Stellen in Bauunternehmen nicht besetzt werden können. Bauunternehmen werden also höhere Löhne zahlen müssen, um Mitarbeiter gewinnen

Damit lägen die Erschließungskosten Ende 2024/Anfang 2025 bei 1.500 Mio €, also beim 2,5-fachen (auf 250 %) von 2018/19, mit weiteren Anstiegen ab 2025.

Der Finanzierungszins **2,5%** (für Kommunen verbilligt) ist nur eine Hoffnung, mit erheblicher staatlicher Verbilligung vorausgesetzt.

* Würden die Erschließungskosten aus den Grundstückverkäufen ausgeglichen?

Nein: 109 Mio Euro fehlen derzeit (Dr.s G-23-025 Anlage 2) – davon sollen 100 Mio € zu je 5 Mio €/Jahr bis 2042 aus dem Haushalt entnommen werden. Und das obwohl die genannten Grundstückspreise von ca. 680 € - 820 €/qm in 2018/2019 (1) dann in 2022 auf netto ca. 1500 €/qm steigen (2), inkl. Kauf- und Baunebenkosten auf rund 2000 €/qm (3). Quellen:

(1) freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/documents_E-1556836838/freiburg/daten/news/amtsblatt/pdf/SoSe_Dietenbach_19.pdf Ziffer 5

(2) <https://www.chilli-freiburg.de/specials/bauen-wohnen/peter-unmuessig-ueber-den-kfw-wirrwarr-und-die-auswirkungen-auf-dietenbach/>

(3) eigene Abschätzung auf Basis von (2)

* Die Freiburger Bauwirtschaft hat großenteils bereits abgesagt, in Dietenbach zu bauen!

www.chilli-freiburg.de/specials/bauen-wohnen/am-dietenbach-eskaliert-der-konflikt-politik-gibt-sich-unbeeindruckt-bauwirtschaft-winkt-ab

Aber "Heuschrecken" lauern auf ihre Chance von China und Katar bis USA...

Fazit: die Baupreissteigerungen (5%/Jahr) samt Inflation sind erheblich zu klein angesetzt. die Zinssteigerungen (2,5%/Jahr) sind ebenfalls voraussichtlich zu klein angesetzt.

***Die Mieten würden** wegen gewaltig gestiegener und kräftig weiter steigender Erschließungs- und Baukosten viel hoch sein für Nichtreiche

*** und würden über künftige Mietspiegel fast alle in Freiburg (und auch in der Regio) sozial schädigen.**

Das alles würde auf die ganze Region negativ ausstrahlen.

* Aber es gibt genug Wohn-/bauliche Alternativen u.a. von Tiengen, Opfingen über Haslach, Lehen, Landwasser, Stühlinger, Mooswald, Brühl bis nach Zähringen, Ebnet usw. in Freiburg im Großen und Kleinen

* und netto über 13.000 viel zu große Wohnungen (Zensus 2011), Leerstand, Zweckentfremdungen,

Weiter zur Sonderrechnung Dietenbach: sie ist wieder eine Illusion!“

1* Sie ist **nicht überprüfbar**, weil sie zu den Positionen fast keine näheren Angaben macht außer für den Gemeinderat zum Schulkomplex und ein bisschen nur für 2023/23 im Hauptteil der Drs. G-23-025.

2* **was fehlt?** Was ist im Vergleich zur internen Detail-Gesamtaufstellung von 2018 (in der konnte man die vielen Tricks und Ausklammerungen der Stadt erkennen) und zur Einwohnerversammlung 2019 geändert?

3* wo und wie teuer sind die **Kitas und die Quartiersgaragen** mit welchen Zahlen und Beträgen versteckt?

4* wo /wie teuer sind die Schul- und Kita-**Container** für die ersten Jahre?

5* wo kommt der **Sport- und Bewegungspark** hin?

6* Ist das bei der Bürgerversammlung 2019 angekündigte **Freiburger Förderprogramm** für die Stärkung des sozial ausgerichteten Bauens für Dietenbach (30 Mio Euro) nicht mehr enthalten?

7* wo und wie hoch sind die Kosten für **Planung/Bau und Fahrzeuge der Stadtbahn** versteckt?

8* was ist wenn beim **Langmattenwäldchen** und anderswo Waldflächen nicht oder weniger als geplant gerodet werden dürfen? Und wenn der Abstand zu Wäldchen und zum VSG Fronholz größer als 30 m sein muss?

9* was ist wenn das **Langmattenwäldchen** nicht gequert werden darf? Was ist dann mit der vom VGH vorgeschlagenen Trasse ab Ostende Rieselfeld? Was ist mit den Kosten der Trasse Lehen/Paduaallee mit 3 teuren Brücken über Dreisam, B31 und Dietenbach?

10* Wo und wie sind Kosten für ein **Schwimmbad oder Lehrschwimmbekken**? Jeder Ort der Größe hat das!

11* wieso werden über die bekannten 2x5 Mio € Haushaltsmittel weitere Einnahmen (1,0 Mio. €) aus dem **Klimaschutzfonds** und Smart-City-Projekt „DATEN:RAUM:FREIBURG“ 2023/24 für Dietenbach abgezweigt?

12* wo und in welchem Jahr sind Kosten für flächenhafte **Aufschüttungen**, deren Planierung, Verfestigung?

Weiters ist zu beachten und zu kritisieren:

* 130 ha Landwirtschaft inkl. einige Hektar Wald würden verschwinden,

* für an die 2000 Menschen gäbe es kein Essen mehr. Wer wären die?

* die Bauwirtschaft der Region würde einen keineswegs klimaneutralen Neubaustadtteil bis 2042 errichten

* Dietenbach oder Klimaschutz? Diese quälende Wahl stellt sich: Mit Dietenbach würde bis 2042 sehr vernachlässigt die Klima- und Energiesanierung der rund 20.000 Altbauten mit über 100.000 Wohnungen in Freiburg – das ist die Hauptaufgabe im selben Zeitraum - - auch für mehr Wohnungen beim Altbau-Umbau- und Ausbau. Es gibt viel zu wenig Baupersonal, Materialknappheit usw..

Kauf der EMD? Wir raten abzulehnen, mindestens jetzt Vertagung für mehr Prüfen

Außerdem: pro zu beantragende **geheime Abstimmung nach GemO**, damit das Ergebnis, auf das es ankommt, frei ist von real wirksamem Fraktionszwang. Namentliche Abstimmung erbringt das gar nicht.

Zu vielem Weiterem das aktuelle Gemeinschafts-Papier der Bürgeraktion mit ECOtrinoa e.V.:

Fakten und Riesen-Probleme: Riesen-Neubaustadtteil Dietenbach in Freiburg i.Br.

Weitermachen oder Stopp? Warum die EMD nicht gekauft werden darf

Grünes, gelbes oder rotes Licht? Erst mal ein Moratorium? Oder gar die „SEM“ abschaffen?

Was wurde mit den Versprechungen zum Bürgerentscheid 2019 und mit den Voraussetzungen des Beschlusses v. 24.7.2018 zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) Dietenbach?

online hier <https://kurzelinks.de/230123Dietenbach-Kostenexplosion-Ausstieg-Erklärung-ECOtrinoa-BADietiu>

per Medienmitt. <https://kurzelinks.de/MM-230123-Dietenbach-Kostenexplosion-Forderungen-ECOtrinoa-BADietiu>

Lesercommentare <https://www.badische-zeitung.de/kostenexplosion-fuer-dietenbach-was-heisst-bezahlbar>

Es gibt bei Lesercommentaren inzwischen so gut wie keine mehr pro-Dietenbach-Bauen !

Absender/Herausgeber/Medienkontakt: Bürgeraktion Dietenbach-ist-ueberall.de, Joao Rafael, Post bei Treffpunkt Freiburg, Schwabentorring 2, 79098 Freiburg info@Dietenbach-ist-ueberall.de / ECOtrinoa e.V. Dr. Georg Löser, ecotrinova.de ecotrinova@web.de Post bei Weiherweg 4 B, 79194 Gundelfingen