Samstags-Forum Regio Freiburg

Energie.Klimaschutz.Bauen.Wohnen.Frieden.Landwirtschaft Reihe 33 Wie wollen & dürfen wir leben?

ECHT GUT! EHRENAMT IN BADEN-WÜRTTEMBERG

Samstag 25. März 2023 10:15-12:45

Freiburg Br. **Universität** Platz der Universität KG 1 **Hörsaal 1015** Eintritt frei

Mega-Neubaustadtteil Dietenbach –

alles in Ordnung - oder kippt er?

Das Kleinod - Der umkämpfte Dietenbach-Wald

Kurzfilm 18 min (2022) von Sarah Moll

Im Abseits von Green City - Die Bauern vom Dietenbach und das Wohnen

Auszüge aus Film (2018) von Bodo Kaiser / Georg Löser

Kurzbeiträge: Dietenbach? **Bäume Wald Natur Vogelschutz Wasser Klima Kosten-/Mietenexplosion Flächenfraß Landwirtschaft Versprechen? Wohn-Alternativen**

Veranstalter: ECOtrinova e.V., Freiburg i.Br. - Post : ECOtrinova e.V. bei FZBE, Schwabentorring 2, 79098 Freiburg, ecotrinova@web.de. - Das Samstags-Forum erhielt einen **Umweltbildungspreis der Stadt Freiburg** i.Br. 2020,; **ideelle Mitveranstalter/Unterstützer** Anti-Atom-Gruppe Freiburg *Badisch-Elsässische Bls *Bürgeraktion Dietenbach ist überall *AK Wasser des BBU eV * BUND OG Freiburg und BUND RV *BUND-Jugend Freiburg *BI Energiewende Waldkirch *Energieforum Gundelfingen *FARBE eV * FESA eV *FIUC/Freiburger Inst. Umweltchemie eV *Energie-3Regio * Innovation Academy eV *Klimabündnis Freiburg *Klimaaktionsbündnis Freiburg*Klimacamp Freiburg*LNV AK FR-Kaiserstuhl*NABU Freiburg eV*Plan B eV*Stadtwandler*Students for Future FR **Förderer**: ECO-Stiftung Energie-Klima *Ehrenamt *FARBE e.V. **Medienpartner** Stadtwandler **Leitung** Dr. Georg Löser, ECOtrinova e.V., ecotrinova@web.de **Gesamtprogramm**: ecotrinova.de Stand 24.3.2023 Vortragsdateien des Forums ab 2006 ecotrinova.de

Neubaustadtteil Dietenbach?

- 1. Bäume
- 2. Wald
- 3. Natur: Flora, Fauna
- 4. Vogelschutz spezial
- 5. Wasser
  - Bach, Hoch-/Grund-/Trinkwasser
- 6. Klima: lokal, global
  - Energiekonzept
- .
- 7. Flächenfraß
- 8. Landwirtschaft
- 9. Kostenexplosion
- 10. Mietenexplosion
- 11. Wohn-Alternativen
  - Bedarf, Deckung
- 12. gebrochene Versprechen
- 13. Rechtliches
  - Die 64 €/qm und die Schulden

1. BÄUME

- Anderer Referent

2. WALD

- Anderer Referent

3. NATUR

- **FLORA**

- s.o. Bäume / Wald
- Wertvolle geschützte artenreiche
- **Flachland-Mähwiesen,**
- z.T. als Ökolandbau
- Am Bach **sehr wertvolle alte Bäume**
  als Habitat für sehr seltene Käfer

z.T. Sonnenblumen, Kürbis, Fruchtwechsel

2 geförderte Blückäcker: EU, Bürgerstiftung

- **FAUNA**
- **Fledermäuse:** viele (hoch)
  geschützte Arten nachgewiesen
- **sehr wertvolle Avifauna**
- -> siehe Folie Vögel spezial
- Gutachterlich nicht gefundene Arten,
- die doch da sind:
  Feldlerche , Neuntöter, Grauspecht, Kuckkuck
- **Dietenbach-Egel** - einzigartig

Am Bach sehr wertvolle alte Bäume
als Habitat für sehr seltene Käfer
„Urwald-Relikt-Käfer“: Heldbockkäfer u.a

Natur - Verbände /Vereine zur SUP

BLHV Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.

Ecotrinova

ABL

Plan B e.V.

NABU Gruppe Freiburg

AntiAtomFreiburg

AK Wasser im BBU

BUND www.bund-in-freiburg.de

Garten leben

Stellungnahmen

9.3.2018

Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der
strategischen Umweltprüfung
für den geplanten neuen **Stadtteil Dietenbach**

4. VOGELSCHUTZ spezial

- **Faktisches Vogelschutzgebiet Langmattenwäldchen usw.**

EU-Vogelschutz-Richtlinie(Gesetz):

Vögel und Lebensräume schützen

Faktisches VSG: strenger geschützt

Schönberg: fakt. VSG für 1 Art NABU

Urteil BVwG: keine Straße durch fakt. VSG (ein Wald)… Dietenbach

Urteil VGH Hessen 2021: fakt. VSG für Gartenrotschwanz BUND

- ECOtrinova-Brief ans RPF 1- 2023
- **Faktisches Vogelschutzgebiet Langmattenwäldchen usw.**

Der VGH B-W und das BVerwG sagen: kein Problem: weil:

Die Stadtbahn kann woanders hin !

Im Urteil des Bundesverwaltungsgerichts im Mai 2022 dazu als Bildschirmfoto zu Rand-Nr. 15:

> dargetan. Nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichtshofs kann nämlich im Bedarfsfall die Straßenbahnanbindung ohne Berührung des Langmatten-wäldchens, dessen Einordnung als faktisches Vogelschutzgebiet behauptet wird, hergestellt werden (UA, juris Rn. 155).

Bedauerlicherweise hat die Badische Zeitung in Ihrer oben erwähnten Meldung vom 17.1.2023 den wichtigen Teil unserer Pressemitteilung zu zwei Präzedenzurteilen (Details siehe unser Schreiben vom 12.1.2023 an Sie) zu faktischen VSGs nicht gebracht und dadurch der Öffentlichkeit Wesentliches vorenthalten. Es ist auch nicht i.O., dass die Stadt die Angelegenheit so personalisiert wie am 17.1.2023.

ECOtrinova e.V. Medienmitt. 16. Januar 2023

Geplanter Freiburger Neubaustadtteil Dietenbach:
Faktisches Vogelschutzgebiet verhindert Stadtbahn durch Langmattenwäldchen.
Vorgelegter 1. Teilbebauungsplan und Flächennutzungsplan-Änderung hinfällig

Die Wäldchen an der Mundenhoferstr., insbesondere das Langmattenwäldchen, sind als strengstens geschütztes faktisches Vogelschutzgebiet zu werten. Die von der Stadt vorgelegten Planungen zum Neubaustadtteil Dietenbach sind deshalb nicht möglich, so der 1. Teilbebauungsplan und die Flächennutzungsplans-Änderung Dietenbach. Das folge aus der EU-Vogelschutzrichtline, die in Dietenbach mit ihrem Störungs- und Beeinträchtigungsverbot direkt zu Geltung komme. Und es folge aus deutschen höchstrichterlichen Urteilen in ähnlichen Fällen. Das teilte der gemeinnützige Freiburger Verein ECOtrinova e.V. der Stadt Freiburg in seinen Stellungnahmen zu den Planungsverfahren mit. Entscheidend sei laut ECOtrinova-Vorsitzendem Dr. Georg Löser: „Faktische Vogelschutzgebiete sind rechtlich praktisch unantastbar, auch nicht durch zwingend überwiegendes Gemeinwohl, auch nicht wenn Behörden wie beim Langmattenwäldchen fälschlich Verkehrswegen und Wohnbaubedarfen Vorrang geben wollen."

Wegen der Dringlichkeit zu schützen, wandte sich der Verein letzte Woche schriftlich an die Regierungspräsidentin Bärbel Schäfer und die dortigen Abteilungen, so. Denn es sei akut geboten, sogenannte CEF-Maßnahmen, die z.B. bei Vögeln zeitlich vor Baumaßnahmen stattfinden, im und beim Langmattenwäldchen jetzt behördlich zu stoppen und falls begonnen, rückgängig zu machen.

5. Wasser

- Fließwasser Dietenbach
- Hochwasser
- Extrem-Hochwasser auch nach 3 m Aufschüttung?
- Grundwasser: sehr variabel

  Hochstand

  Folge: schwieriger Baugrund

- Trinkwasserschutzgebiet Umkirch unter ganz Dietenbach

+ schwankende Grundwasserstände durch starkes Abpumpen für Wärmepumpen-Energiekonzept

bis 24.000 t (49.000 t) pro Tag

-> Problem für Wäldchen+ Fronholz

6. **Klima-Energie:** Dietenbach oder Klimaschutz?

- Dietenbach würde keineswegs klimaneutral, müßte aber Plus-
  -Energie-Standard haben
- Problem: graue Energie
- Problem: Betriebsenergie
- zu ungünstiger Gebäudestandard statt Plus-Energie-Gebäude
  (Solarsiedlung 2000 - 2006)
- *Mehr: -> Vortrag Dieter Seifried 2022. beim Samstags-Forum*

verfälschende Rechenfaktoren für Stadt

- **Dietenbach oder Klimaschutz**?
  diese quälende Wahl stellt sich:
- Mit Dietenbach würde bis 2042 sehr vernachlässigt die Klima- und Energie-sanierung der 20.000 Altbauten / > 100.000 Wohnungen in Freiburg –
  das ist aber Hauptaufgabe im selben Zeitraum - auch für mehr Wohnungen beim Altbau-Umbau-und Ausbau.

Es gibt viel zu wenig Baupersonal, Material, Kapital für BEIDES zugleich.

7. Flächenfraß

- Siehe Film
- und Alternativen

8. Landwirtschaft

- Siehe Film
- Ernährungsverlust
- Nahrungsimporte nach Freiburg erhöht
- Weniger regionale

  Landwirtschaft /Ernährung

9. Kostenexplosion in 3 Stufen „Dietenbach 21“

(1) Beim Beschluss der städtebaul. Entwicklungsmaßnahme Dietenbach zum 24.7.2018 galt (Drs. G18-114 Anl 6).
Eine baureife Erschließung des Neubaustadtteils würde die Stadt mehr als
602 Mio. € kosten
592 Mio. €. geschätzte Einnahmen mit 18,5 Mio. € erhoffter Förderung
10 Mio. € fehlten also im Projekthaushalt Dietenbach
„zu finanzieren sind dazu noch weitere Infrastrukturmaßnahmen in Höhe von ca.
102 Mio. € aus
dem Gesamthaushalt (Drucksache G-18/114, S. 11). Insgesamt summierte sich
der durch Einnahmen nicht gedeckte Finanzbedarf damit auf 112 Mio. €.“ Zitat aus G-20/056
d.h. real:
704 Mio € Kosten
592 Mio € Einahmen
112 Mio € ungedeckt

9-2 Kostenexplosion in 3 Stufen „Dietenbach 21“

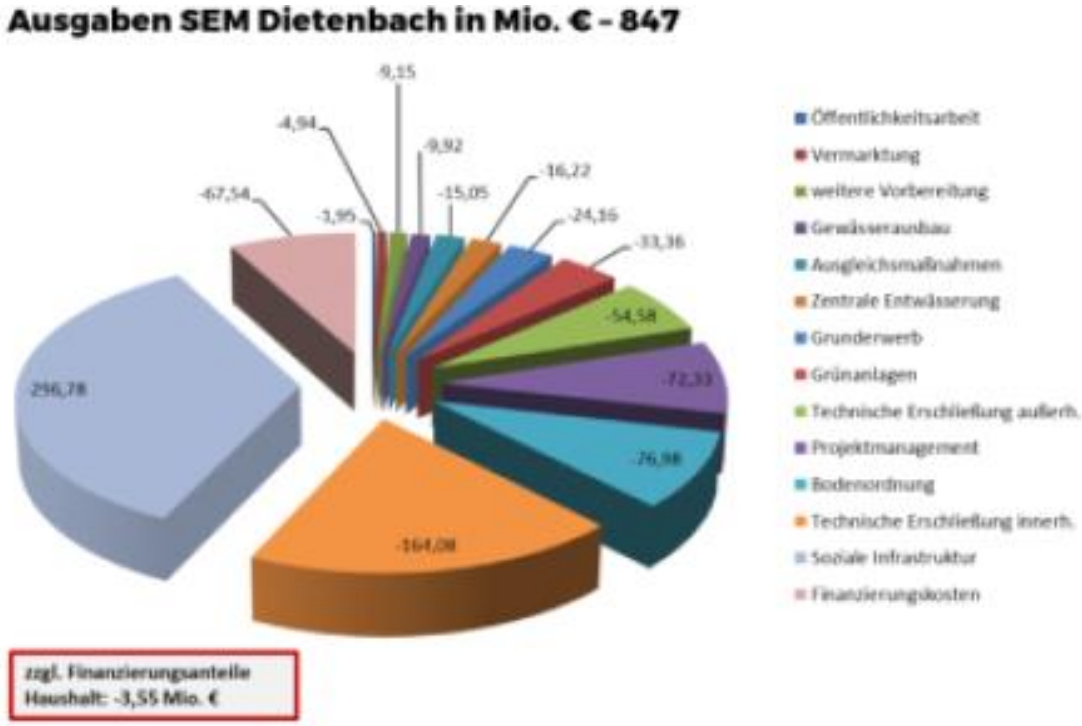
(2) Zur Einwohnerversammlung am 11. Nov. 2019 wurde vorgelegt (siehe eingeblendete Veröff, der Stradt)

847 Mio. € Kosten (also 245 Mio € mehr als zum SEM Beschluss)

748 Mio € an Einnahmen inkl 15 Mio € Förderung

100 Mio € Defizit sollten gestreckt über 20 Jahre den Haushalt belasten

zzgl. weitere fast 4 Mio € aus dem Haushalt



9-3 Kostenexplosion in 3 Stufen „Dietenbach 21“

(3.) **neue Sonderrechnung Dietenbach** Drs. 23/025 zum 31.1.2023 s.u.
1.248 Mio. € Kosten, also + **642 Mio € seit SEM-Beschluss, also mehr als Verdopplung,**
und rund **400 Mio mehr als 11.11.2019**
1.139 Mio Euro Einnahmen* incl. rund 49 Mio € je hälftig Förderung und Ausgleichabgaben usw.
* dazu wurden die Grundstückkosten sehr stark erhöht (und höheres Bauen/mehr Wohnungen)
100 Mio € Defizit sollten gestreckt über 20 Jahre den Haushalt belasten
rund 9 Mio € weiteres Defizit aus dem Haushalt

Grundstückkosten (erschlossen)

2018: 680-820 €/qm, 11.11.2019: 980 €/qm 2022: ca 1.500 €/qm,

Ob sich genug Käufer finden, muss sehr bezweifelt werden, wie sich am **weitgehenden Desinteresse der großen Unternehmen** der Freiburger Wohnungswirtschaft inkl. Baugenossenschaften schon Mitte 2022 zeigte,
https://www.chilli-freiburg.de/specials/bauen-wohnen/am-dietenbach-eskaliert-der-konflikt-politik-gibt-sich-unbeeindrucktbauwirtschaft-winkt-ab/

9-4 Kosten-und Schulden-Explosion 4. Stufe

„EXPLODIERENDE KOSTEN 12.08.2022, Dauerhaft hohe Preise in Baubranche bis 2024
Laut einer aktuellen Studie von PwC Deutschland sind **Preissteigerungen von über 20 Prozent in der Bauwirtschaft in den kommenden beiden Jahren** realistisch.“

d.h. Dietenbach-Erschließung von **1,25 Mrd**. € (Ende 2022) -> **1,5 Mrd**. (Ende 2024)

Die Verschuldung wächst von Mitte 2022 bis 2026 um die Hälfte,
d.h. um über 500 Mio. €, i.w. durch Dietenbach-Erschließung - woher nehmen?
Datei: Gemeinderats-AG Dietenbach von Stadt und Gemeinderat e. Jan 2023

Übersicht Schulden- und Zinsbelastung Kernhaushalt und Konzern

in TEUR (zu Zeile 1-4)	Schulden*					Zinsen				
	2022	2023	2024	2025	2026	2022	2023	2024	2025	2026
Kernhaushalt**	299.000	339.000	379.000	404.000	424.000	3.500	3.600	4.400	4.420	0
Städtische Gesellschaften	705.533	821.821	938.270	973.803	1.038.621	11.432	14.626	16.373	18.137	19.733
Eigenbetriebe	107.277	91.920	119.550	142.967	166.231	5.179	5.223	5.678	6.413	7.559
Summe Konzern (ohne ESE)****	1.111.810	1.252.741	1.436.820	1.520.770	1.628.852	20.111	23.449	26.451	28.970	27.292
Einwohner_innen***	234.442	235.552	236.544	237.756	237.756	0	0	0	0	0
Schulden pro Einwohner_in	4.742	5.318	6.074	6.396	6.851	0	0	0	0	0

* Werte 2022 gemäß Abfrage 07/2022; Werte 2023 bis 2026 gemäß Angaben Beteiligungsbericht 2022
** Zinsen für die Jahre 2025/2026 sind noch mit Stand Fortschreibung MiFi 2020 - 2025 und werden im Rahmen der neuen MiFi 2022 - 2026 aktualisiert
*** Einwohner 2026 mit Wert 2025 fortgeschrieben (Quelle: Einwohnerentwicklung ABI)
**** der Eigenbetrieb Stadtentwässerung ist nicht enthalten

10. Folge: die Mietenexplosion

Neubau-Kostenmieten Dietenbach:

2018 12 € /qm Wohnfläche (Baugenossenschaft)

1-2023 **25 € /qm** Wohnfläche (lt Freie Wähler 31.1.2023 Ratssitzung)

12-2024 30 € /qm Wohnfläche (1-2023: Kostenprognose + 20 %)

Über künftige Mietspiegel (z.Zt .10 €/qm) ergeben solche Mieten des freien Wohnungsbaus in Dietenbach **die Freiburger Mietspiegelkatastrophe** zum Schaden für fast alle Mieter in Freiburg (+Umland?)

Die Stadt Ende 1-2019 zum Bürgerentscheid: Ziel Mieten **7 – 10 € /qm**

Was ist „bezahlbar“?

https://daserste.ndr.de/panorama/archiv/2016/Wohnungsnot-Rettung-durch-Grossinvestoren-,wohnungsnot176.html

Zitat mit Fettsetzungen von ECOtrinova e.V.:

„Was ist "bezahlbar"

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 HartzIV-Regelsatz auch regional unterschiedliche Leistungen wie Wohngeld. Deshalb ergeben sich unterschiedliche Werte. „Zitatende

bezahlbar ist nicht = **preiswert** = (hohen) Preis wert

11. Wohnalternativen: nächste Folien

Werkstattbericht
Potenziale der Innenentwicklung in Freiburg

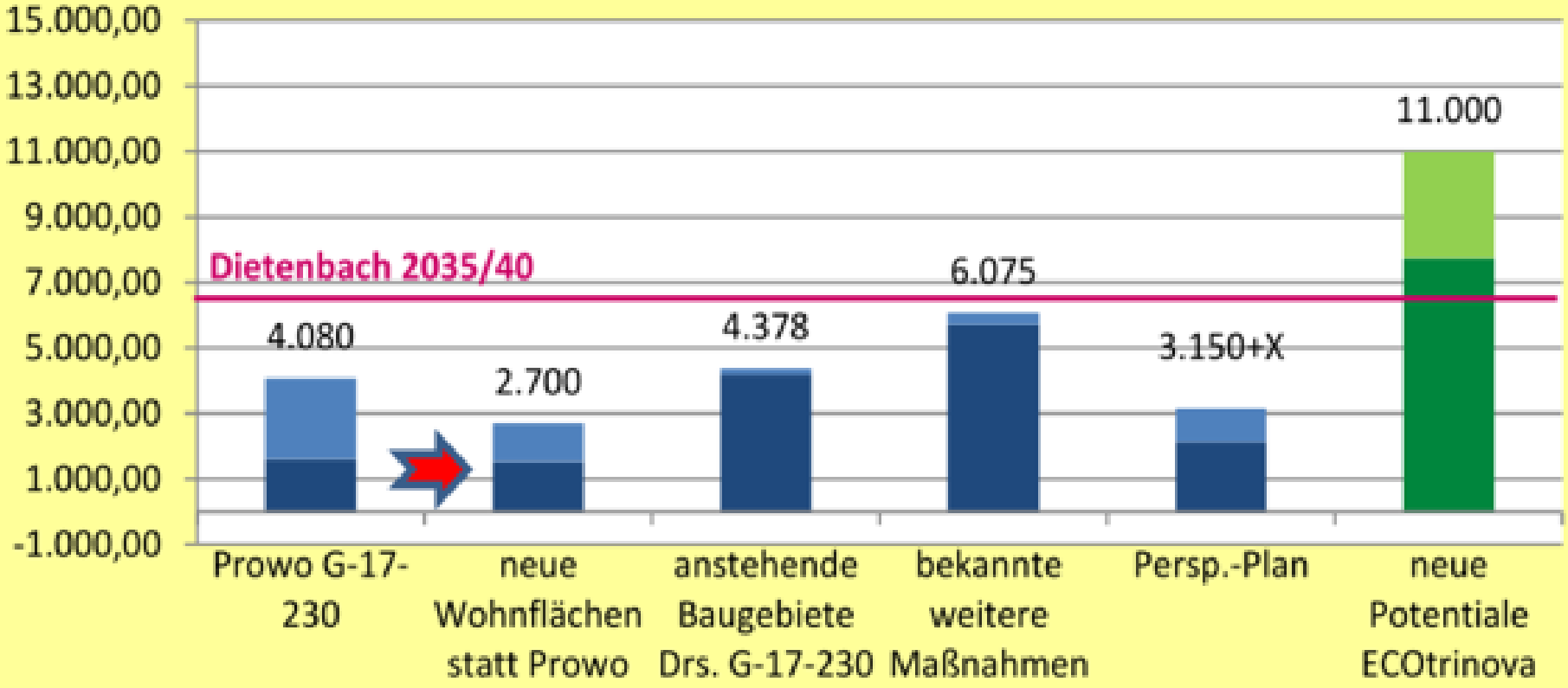
ECOtrinova e.V. und RegioBündnis 17./19.7.2018

Freiburg i.Br.: Wohnungszubau-Potenziale

2014 bis ca. 2035/40 - vorläufiges Ergebnis

u.a. ohne Neubaustadtteil Dietenbach (6.000 - 6.500 WE)

für ab 2018 gerechnet vom Gesamtbetrag rund 3000 WE abziehen



* Drs. G 17-230.1 S.9

	A	B	C	D	E	F	G	H
1								
2	**WERKSTATTBERICHT Potentiale der Innenentwicklung Freiburg i.Br. .**							
3								
4	**erstellt für ECOtrinova e.V von Dr. Georg Löser (GL), Mitarbeit Susanne Schlatter (SuS).**							
5	**Entwurf Stand 28.11.2018 zuvor 25.9. und 13.9.2018 (aktualisiert /ergänzt aus der Fassung an den Rat + BM vom 15.7.2018)**							
6	**Hinweis: Grafik in Tabelle 2**							
7								
8				Einträge/Änderungen 28.11.2018				
9				um fast 1.000 WE ergänzt 19.7.2017				
10				Grün = noch beziffern, i.a. nicht durch uns möglich, sondern durch Stadtverwaltung….				
11				Violett: umstritten, siehe unten + Ziffer 1a				
12								
13	**zahl Wohnungen**			**Wo**	**Erläuterung**	**Quelle**	**Anmerkungen**	**Fertig bis**
14		von	bis					ab 2014
15								
16	**1. ProWo Projektgruppe neue Wohnbauflächen**					Drs G-17-230		
17								
18		100	300	Kappler Str. Littenweiler	Dreisamwiesen		"Höllentäler"	
19		450	1.100	Mooswald West	Wald, Kritik vor Ort		Freiburg: Nachhhaltigkeitsleitlinie Walderhalt	
20		500	1250	Stühlinger West	Kleingärten u.a.	z.T. Übertrag nach 1a	BZ 24.9.2018: 600 bis 1000 WE	
21		10	30	Wendeschleife Vauban	Kritik vor Ort		vgl. Wendeschleife Rieselfeld (bewohnt)	
22		550	1400	Zähringen Nord	u.a. Großparkplätze	nach Summe 1a übertragen		
23	**Su**	**1.610**	**4.080**	ZWISCHENSUMME	**z.T. umstritten/abzulehnen, deshalb hierzu annullieren und z.T. nach Summe 1 a**			
24								
25	**1a. statt ProWo Ziffer 1: Zusatzpotential ECOtrinova**							
26		550	1400	Zähringen Nord s.o.	u.a. Parkplätze	Drs G-17-230	Sicherheitsabstand BZ 24.11./ECOt	ab 202X?
27		400	500	Stühlinger-West:ohne Kleingärten	nach St.Georgen: Rathaus-Parkpl.,Sundgauall.-Rückb		Schätzung GL nach Entw. K9	ab 2022?
28		500	600	NEU Stühlinger West Bahnüberbauung 10 ha über Tieflage, Dichte ähnl. Vauban +Zinkle			Schätzung GL	?
29		100	200	NEU Teil-Überbauung P+R Zähringen-Nord Gewerbe/Büros+Wohnen siehe Wettbewerb			Schätzung GL, vgl. Wettbewerb 201	?
30	**Summe 1a ersetzt die Summe 1**							
31	**Su**	**1.550**	**2.700**	anstelle Summe 1				
32								
33	**2. Anstehende Baugebiete laut: G-17-230 (20. Nov. 2017 Hauptausschuss)**							
34		500	566	Zinklern Lehen, 8 ha		G16-203, BZ 29.9.2016	18.11.2017/1 Problemgrundstück	2020??

	A	B	C	D	E	F	G	H
35		1172	1172	Güterbahnh-Nord ohne Westteil 350+300WE+426Studi+96 Pfle.		G17-190, https://www.freiburg.de/pb/,Lde/1047561.html		2017ff
36		495	495	Gutleutmatten		G-13-090, 13-139, 14-063		2018/19
37		70	80	Westarkaden Zusatzgebiet		G17-041 <1 ha		
38		0	0	Zähringen auf der Höhe 4,4 ha BA 17-007		**250 - 300 WE nicht gezählt aus ökol. Gründen**		
39		100	130	Waltershofen Niedermatten		3,5 ha BA 11-036	EFH ???	
40		270	320	Tiengen Hinter den Gärten		BA-17-036 BZ 5.12.17, BZ 13.9.2018		
41		200	200	Landwasser auf Einkaufszentrum		BA 17-010		2020?
42		875	875	Studi-Siedlung Betzenhausen netto plus: Zi.+Wohnungen		BZ 5.4.2018	Neu abzgl. Abriß	laufend
43		350	350	Neuburg Röderhof Studie-Wohnen		BA 15-017	BA 17-230 S. 12	2020?
44		160	190	bei Markuskirche Mooswald:Studie-Wohnen		BZ 16.2.2017	und Kiga auf Parkplatz !	
45				**kleinere Vorhaben: diese werden unten aufgelistet unter Ergänzungen ECOtrinova Summen 3 ff**				
46				hier oben Gelbes ist bei Drs. G17-230 nicht beziffert !				
47		**St 4192**	**4378**					
48								
49		**3. Ergänzungen durch ECOtrinova e.V. (in diesem Teil ist sehr vieles nicht in Drs. G17-230 beziffert !!!)**						
50				**FNP 2006-2020: noch realisierbare Wohnbauflächen (5.400 WE** lt.Drs.G18-114 S. 6 online u.a. 26.6.2018, 24.7.2018				
51				**Doppelzählungen dieser 5400 WE mit s.u./ s.o. möglich ! Deshalb hier noch nicht angesetzt!**				
52				diese Bezifferung ist von der Stadtverwaltung durchzuführen. Wir würden dann hier **nur Innenentwicklung** befürworten				
53				in Drs. 17-230.1. 2.11.2018: schwer umsetzbar, einige wenige vielleicht: siehe 4 Folgezeilen:				
54				evtl. Trankematten-West	Betzenhausen 1,8ha	G17-230.1 Anl.7		
55				evtl. Ebnet Etter-West	0,4 ha	G17-230.1 Anl.7		
56				östl. Merzhauserstr.-Nord/Wiehre	1,7 ha	G17-230.1 Anl.7		
57				Kappel Weihermatten	neu 1,2 ha	G17-230.1 Anl.7		
58		65	65	Zähringen Lameystr. in Bau	ZB (Sübau)	G-17/230, Anlage 11	BZ 8.6.2017	2018
59		600	700	Güterbahnhof Nord Westteil	Stand 12.7.2018	https://www.freiburg.de/pb/,Lde/1047561.html		
60		112	170	Habsburger Mitte bei Caritas	Gisinger	9.3.17, immozeit., BZ 24.4.2018, ex-Parkplatz		2020
61		100	100	Habsburger Süd	Kirchl. Einrichtung	Schätzung	Pflegewohnen	
62		120	120	St. Georgen Sonnenhöfe (Uffhaus	Gisinger	30.3.17, immozeitung		
63		100	100	Weingarten West	? Stadtbau?		überprüfen	
64				Auf der Haid, kleinesTeilgebiet	65 WE		evtl. Doppelzählung zu Haid s.u.	
65		100	150	Tiengen 16 Jauchert	5,5 ha	BA 18-019	i.w. EFH, Schätzung	
66		123	123	Belchenstr.	Stadtbau	Quelle wiederfinden…	davon 24 WE Aufstocken 1.Stufe	
67		546	546	G.-Köhler-Allee	Studentenwerk	10.11.17, BZ		2018
68		100	100	G.-Köhler Allee	2 priv. Studie-Heime	10.11.2017 BZ	Schätzung	2017?
69		300	300	Haslach Schildacker	Stadtbau	17.07.2017, www.freiburger-stadtbau.de/fileadmin/uploads/2		2021

	A	B	C	D	E	F	G	H
70		70	110	Wirthstr., Landwasser	Stadt FR ?	10.11.17, BZ		
71		0	0	Uni Carré	Bauverein, Treubau	9.11.17, immozeitung	141 Abriss+Neubau	2019
72		100	200	Katharienhof Neuburg	Abriß+Neubau, Parkplätze	Schätzung GL		>2020?
73		50	50	Stefan-MeierStr 40er Westseite	3 Blöcke Abriss + Neubau+ DG-Ausbau: à la Gisinger bei Haus-Nr.47 von 12 auf 29 WE			2020?
74		110	110	Wohnheim Ev. Hochschule	Studentenwerk	Apil 2017, immozeitung		ab 2019
75		250	250	Metzgergrün	Stadtbau	BZ 25.3.2017	Abriss 250, Neu 500	bis 2027
76		500	500	Auf der Haid	Rahmenkonzept	9.3.17, BZ		
77		61	61	Sternenhof, Mooswald	Stadtbau	9.11.17, immozeitung		fertig
78		1000	1.000	Westarkaden, Sternenhof 140, Berlin. Allee 140, FSB, Unmüßig		BZ 29.11.+Immo 9.11.1	Doppelzähl.vermeiden	bis 2018/19
79		0	0	Maria-Theresia-Str.		1.12.17, BZ	40, aber vorher Abriss	?
80		75	75	Imbery-Weg (St. Georgen)	Immobilien-sauer.de	6.5.16,BZ suchen	14 Geb. à 5 WEzuvor	bis 2017
81		4	4	Feldbergstr. 34	privat 1 Gebäude	BZ 7.7.2018	4 WE Aufstocken	2018/19
82		14	14	Schwendistr.		BA17/039	12 + 2 ?	2018/19?
83		34	34	Binzengrün 34	Stadtbau	BZ 23.5.2018		2018
84		88	88	Binzengrün 36		BZ 31.3.2018		2019
85		105	105	Johanniterstr. .	Treubau	BZ 8.3.2017		2019
86		0	0	Johanniterstr. .	Heiliggeistspitalstift, Ersatz Pflegeheim, 79 Plätze,		BZ 8.3.2017	2018/19
87		120	120	Ebnet Hornbühl-Ost		G18-001	BZ 2.6.2018	?
88		180	180	Hofacker/Gottmersmatten (St.Georgen) 5,5 ha Außenentwickl.		G-12/180 Anlage 2		2014
89		60	60	Breisacher Hof	außerdem Sanierung		FR Lebenswert/Stadtentwicklung	
90		70	70	Breisacher Str.	Aldi, Norma		FR Lebenswert/Stadtentwicklung	
91		24	30	Oberwiehre Maria-Hilf	ehem. Saal + 6-Stöcke	BZ 8.8.2018	24 WE + 6 WE ?	2019
92		0	0	Ebnet Etter Ost	von uns zu 0 gesetzt wg Bauernprotest à la Dietenb.			?
93		10	10	Zechenweg 6 St. Georgen	priv.13 WE Abriss Flachbau	BZ 11.1.2018	schwer zu erschließen G17-230.1	2019?
94				**Stadtbau**	Gesamtstadt	9.11.17, immozeitung		bis 2023
95				2600 WE anderswo notiert: 300 Schildacker+123 Belchenstr+68 St.Georgen Inn.Elben Ost (250 Metzgergrün z.T.nach 2023)				
96				Merkposten: z.T. Abzug X für Abrisse				
97				**Bauverein Brsg Vortrag 23.6.2018 Univ. z.T.Aufstock+Anbau**		Vorsicht Doppelzähl.: Aufstock/DGs,Parkplä/Abriss+Neubau		
98				**Familienheim eG**		Vorsicht Doppelzähl.: Aufstock/DGs,Parkplä/Abriss+Neubau		
99				**Heimbau eG**		Vorsicht Doppelzähl.: Aufstock/DGs,Parkplä/Abriss+Neubau		
100				**Siedlungswerk**		Vorsicht Doppelzähl.: Aufstock/DGs,Parkplä/Abriss+Neubau		
101				**Mietshäusersyndikat**		Vorsicht Doppelzähl.: Aufstock/DGs,Parkplä/Abriss+Neubau		

	A	B	C	D	E	F	G	H
102				**Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA)**		Vorsicht Doppelzähl.: Aufstock/DGs,Parkplä/Abriss+Neubau		
103				**andere (Vonovia,…..)**		Vorsicht Doppelzähl.: Aufstock/DGs,Parkplä/Abriss+Neubau		
104								
105	**(Geplanter) geförderter Wohnungsbau ab 2014 (u.a., es werden weitere gefördert)**							
106		45	45	Bugginger Str. 2	Stadtbau	G-17/230, Anlage 12	Sanierung	2014
107		18	18	Fuhrmannsgasse (Hochdorf)		G-17/230, Anlage 11	http://gms-projekte.de/hp/	2014
108		70	70	Tränkematten Süd (Betzenhausen)		G-17/230, Anlage 11	BZ 21.4.2018	Apr 18
109				Alter Sportplatz, Ebnet		G-17/230, Anlage 11	BZ 9. März 2017	2019
110				Schlangenweg (Zähringen)		G-17/230, Anlage 11		2019?
111		70	70	Kronenmühlebach (Haslach)		G-17/230, Anlage 11	FR Lebenswert/Stadtentwicklung	2019?
112				Kirchstr. 51 (Wiehre)		G-17/230, Anlage 11		2019?
113		0	0	Haslach-Südost Innenentwicklung	100 - 250 WE, i.w. in Aufstocken enthalten	freiburg.de/pb/,Lde/344710.html 28.11.2018	BIMA; FSB u.a.vgl. Belchenstr..u.a.	2018ff
114		0	0	Belchenstr. 10	FSB 30 WE exGewerbe-Pav.	G-17/230, Anlage 12	0 wg Doppelzählung	2018
115		0	0	Belchenstr. 12-22	FSB12 WE Aufstocken *)		0 wg. Doppelzählung	
116		0	0	Belchenstr. 24-34	FSB 12 WE Aufstocken *)	G-17/230, Anlage 12	0 wg Doppelzählung	2018
117				Vordere Steige (Herdern)		G-17/230, Anlage 11		?
118				Hornbühlstr. Kreuzäcker (Ebnet)		G-17/230, Anlage 11	vgl. s.o. G18-001	?
119				Kurzacker (Munzingen)	Vermarktung ab 2012	G-17/230, Anlage 11		?
120				Schauinslandstr. (Günterstal)	Vermarktung ab 2013	G-17/230, Anlage 11		2018?
121		68	68	Innere Elben-Ost (St. Georgen)	Stadtbau Vermarkt. ab 2017	G-17/230, Anlage 11,	BZ 13.4.2018	2020
122								
123				*) das Aufstocken dort **ohne** öff. Förderung! Warmmiete <= 9 €/qm, kalt vorauss. 8,4 €/qm				
124		273,1	290,8	**5 % Zuschlag für Summe 3 für uns unbekannte und kleine Projekte**				
125	**Su**	**5735,1**	**6.107**					
126								
127	**4. Neuer Stadtteil Dietenbach**							
128		0	0	max 2500-3000 bis 2030 G18/114 später bis 6000 WE, hier zu Null, da umstritten/Außenbereich/soz.+finanz Probleme				
129								
130	**zu 4. Perspektivplan siehe auchTeil 6 Rahmenkonzepte**							
131		1000	1.500	Perspektivplan Tuniberg	7.7.17, BZ; 21.9.17, Jerusalem Bürgergespräch Tiengen. Innenentwickung??			
132	Sc	500	1000	Herdern Behördenzentrum Nord Parkplätze usw.		ECOtrinova Medienmitt. 21.1.2015, Zahl je nach Anteil Studierende		
133		600	600	Rahmenkonzept Stadtteil Mooswald ohne (EnsishStr.+1000Teil3		G17-110,G17-230 S.12	Zahl: LB Hank BZ 17.11.2017	

	A	B	C	D	E	F	G	H
134		49	49	Rennweg/Stefan-Meier-Str.:	Stadtbau	BZ 15.7.17, www.freiburg.de/pb/,Lde/1318582.html		?
135				Östliches Ganterareal	https://www.freiburg.de/pb/,Lde/3	G 17-230 S. 12		
136				Nachverdichtungspotenziale Littenweiler Tuniberg, Mooswald s.u., u.a.			Doppel abziehen	
137				weitere Gebiete,				
138	**Sl**	**2149**	**3.149**					
139								
140	**5. Potenziale DG-Ausbauten + DG-Aufstockungen + Anbauten + Hinterhäuser + ELW aktivieren (ECOtrinova e.V.)**							
141	"Motto: Die Baugebiete bzw.Neubaustadtteile sind virtuell bzw. sind dezentral verteilt auf/in Altbau-Dächern und bisherigen Parkplätzen usw.!"							
142								
143		4000	5000	**Aufstocken/DG-Ausbau: BBSR-Studie 2016:** Aufstocken 1,5 Mio. in D runtergebrochen Freiburg (ca. 1/400):				laufend !
144				5000 WE **ECOtrinova- Medienmitt.17.5.2018**: 4000 Aufstocken +1000 DG-Ausbau ohne Aufstocken (Schätzung GL)				
145				ECOtrinova-Kurzstudie einiger Quartiere/Straßenzüge 2017; Doppelzählungen mit Summe 3 noch abziehen: so. Belchenstr. (nur ca 50				
146				das Potenzial wird zwar laufend von Akteuren angegangen, die Teil-Realisierungen reicht deutlich weiter als 2030 inbes. bei Renovierung				
147							laufend = hier entstehen ständig i.a. mehr Woh	
148		500	1000	**Anbauten** (vgl. laufende Aktivitäten der Stadtbau, Bauverein Br. eG usw.).			Schätzung GL	laufend !
149		500	1000	**Hinterhäuserausbau** (vgl.laufende Aktivitäten u.a. in der Wiehre)			Schätzung GL	laufend !
150		250	500	**Einliegerwohnungen aktivieren** (vgl. Aktivität Ldkrs. Steinburg /Öko-Institut eV)			Schätzung GL	laufend !
151		2000	3000	**weitere Parkplätze wohnüberbauen**			Schätzung GL	ab 2020?
152				**Hinweis: weiter oben schon beziffert/dabei sind (Liste dazu in nächster Zeile).**				
153				Zähringen Nord (Prowo), Herdern-Behördenviertel, Rathaus-P/Stühli.-West, Habsburger Mitte/Caritas),				
154				**In folgenden Zeilen für die 1. grobe Schätzung der 2000 - 3000 WE:**				
155				* **Ensisheimerstr.(Eisstadion/Sportzentrum)** 500 -1500 WE: ECOtrinova-Mienmitt.18.5.2015 +G17.230.1 /27.11.2018				
156				www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E1618253504/690783/2_Machbark_Eisstadion.pdf (2014)				
157				* **Littenweiler Bhf+Umfeld**:500 - 600 Perso. ca 200-400 WE je nach Studi-Anteil; ECOtrinova-Medienmitt.5.6.2016				
158				* Parkplatz zwischen und bei **RPF / CLUA** Chem. Landesuntersuchungsanstalt)				
159				* Parkplatz **Uni-Klinik in Elsäss. Str**. bei Parkhochhaus				
160				* Parkplätze: hier Vielzahl **Garagenhöfe**, ggf. auf Stelzen überbaubar				
161				* Parkplätze der meisten **Einkaufszentren - ggf. auf Stelzen überbaubar**				
162		500	500	* **Überbauung 10 weiterer Einkaufzentren** (à 50 WE, vgl.Aldi in Berlin 17x konkret geplant, vgl.Die Welt 31.1.2018)				ab 2020?
163				in Freiburg bisher gepl.: s.o. Landwasser (200 WE) Badische Zeitung 7.4.2018, realisiert: Breisacher Str. s.o.				
164	**Sl**	**7750**	**11000**					
165								
166	**6. Rahmenkonzepte**			**lt Drs. G17-230, z.T. s.o. 4. Perspektivplan**				
167		65	500	Auf der Haid	Rahmenkonzept		Teilgebiet 65, Gesamt 500	
168				Haslach-Schildacker	Rahmenkonzept		**s.o. Nr. 3 z.T.**	

	A	B	C	D	E	F	G	H
169				Eisstadiongelände	Machbarkeitsstudie		z.T. s.o. 5. Ensinsheimerstr /Parkplätze	
170				Haslach Südost	Perspektivstudie	G-17/230, S. 11+12		
171				Rahmenplan Kappel Weihermatte	G17-230.1, Anl. 7		s.o. 3.	
172				Rahmenplan Tuniberg-Ortschaften			zT. s.o. 4. Perspektivplan	
173				Gewerbegebiet Mooswald	Zukunftskonzept			
174				Rahmenkonzept Stadtteil Mooswald		G-17/230.1	s.o. unter 4.!	
175				St. Georgen Ost/Uffhau./Sportplätze. BAB-Süd teilüberdeckeln		BZ 7.11.2015		
176	**SU**	65	500					
177								
178	**7. Einfachwohnungen privilegiert im Außenbereich** (BauGB: Baugenehm. Möglich nur Frist bis 31.12.2019)							
179				3 Gebiete: muss je < 1 ha sein	Realisierung schwierig	G17-230.1 S.11, 2.11.2	von uns abgeleht, da im Außenbereich, z.T. FF	
180								
181								
182								
183	**GI**	**21.441**	**27.834**	**zzzgl. unbezifferte "grün" hinterlegte Zeilen**				
184								
185	**Zur Erinnerung:**			Hinweis: Schnitt ab Anfang 2014 (wegen Empirica-Studie 2014, dort Bedarfe ab 2014)				

Doppelt: DG-Ausbau + Aufstocken

Freiburg im Stühlinger

Überraschung: vorher…!

Doppelt: DG-Ausbau + Aufstocken

Freiburg im Stühlinger + 4-Stock-Hinterhaus auf 28 qm

freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E1887731741/1496501/29_Holzbauprojekte_in_Freiburg.pd

Aufstockung und Modernisierung

Steingrüblerweg FR-Benzhausen – hier: nachher

Was tun? Freiburg – Stadt der Parkplätze-Sünden ?

kl. Auswahl in „Mittelwest“ Fotos G. Löser 2015,

gelber Stern: Gebiet G16-062/Stühlinger, grüner Stern: Bebauung vorgesehen

!! Freiburg 47 Wohnungen auf Parkdeck !!

- badische-zeitung.de/wohnungen-auf-parkdeck-kommen

- **Wohnungen auf Parkdeck kommen**
- **Jelka Louisa Beule,**
- **13. Juni 2020,**

- **„Eigentümer des EKZ in Weingarten investieren 15,5 Millionen Euro.“**
- **(3.300 €/WE)**

- „Die Idee, auf dem Parkdeck des Einkaufszentrums (EKZ) Weingarten 47 Wohnungen in Holzmodulen zu bauen, nimmt Form an.“

Unsichtbarer Wohnraum in Freiburg
Idee: Wohnungen teilen

13.700 sehr sehr große Wohnungen:

9.065 Ein-Personen-Haushalte > 80 qm

4.635 2-Personen-Haushalte > 120 qm

Also ca. 12% im Vergleich zum Wohnungsbestand

Quelle Zensus 2011

Nach Daniel Fuhrhop, 31.1.2019

Zensus 9. Mai 2011

Freiburg i.Br., Stadt (Stadtkreis)
Regionalschlüssel: 083110000000

Private Haushalte nach Größe des privaten Haushalts und nach Fläche der Wohnung (20m²-Intervalle)

Auszählung aus dem bereinigten Registerbestand

Fläche der Wohnung (20 m²-Intervalle)	Insgesamt	Größe des privaten Haushalts					
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 und mehr Personen
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Unter 40	14.945	13.334	1.371	(156)	52	(22)	10
40 - 59	23.377	16.266	5.396	1.192	379	(89)	55
60 - 79	26.829	11.455	9.435	3.622	1.636	413	268
80 - 99	18.085	4.932	6.672	3.195	2.189	677	420
100 - 119	9.754	1.955	3.320	1.825	1.699	572	(383)
120 - 139	6.488	1.063	2.138	1.261	1.342	465	(219)
140 - 159	3.778	502	1.156	758	855	343	164
160 - 179	1.635	225	470	316	381	157	(86)
180 - 199	1.110	122	345	198	255	111	79
200 und mehr	1.815	266	526	361	348	179	135

Summe 1 Person über 80 qm ***9.065***

Summe 2 Personen über 120 qm ***4.635***

Zahlen Zensus 2011, Summierung Daniel Fuhrhop ("Einfach anders wohnen")

Im Zensus 2011 werden Wohnhaushalte abgebildet. Alle Personen, die in einer Wohnung leben, gelten als Mitglieder desselben Haushalts. Hierbei werden auch Nebenwohnsitzpersonen berücksichtigt, wodurch es zu Differenzen zur Einwohnerzahl kommen kann. In Deutschland nicht meldepflichtige Personen werden bei der Bildung von Haushalten nicht berücksichtigt. Haushaltsergebnisse, welche sich auf Kreuzkombinationen mit Gebäude- und / oder Wohnungsmerkmalen beziehen, enthalten keine Informationen zu Haushalten in Diplomaten- bzw. Streitkräftewohnungen.

© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014
Vervielfältigung und Verbreitung mit Quellenangabe gestattet.

Farbhinterlegung durch G. Löser
gelb und unten ocker: viel zu groß
ocker (oben): viel zu klein

Bauen ohne Bauland –
statt Bauern ohne Land!

- Im Laufe der Jahre kann und soll in und auf Dächern Wohnraum entstehen,

  der **1 Neubaustadtteil** entspricht,

  d.h. ein dezentralisierter „virtueller“ Neubaustadtteil

  – **ein 2. auf Parkplätzen, Garagenhöfen…**

  – **ein 3. bei Hinterhäusern…**
- falls die Einwohnerschaft noch weiter wächst.

- Also **Wohnungen schaffen ohne Landverbrauch**,
- damit Landwirtschaft, Kleingärten und Natur

  keine Flächen mehr verlieren!

12. Gebrochene Dietenbach-Versprechen

- **Kein Baum**….
- **Dringend** benötigter Wohnraum
  wann denn da? 2027 statt 2018?
- **bezahlbare Mieten?** Für wen?
  7- 10 oder 25 – 30 €/qm
- **Keine Alternativen**? Reichlich da
- **Erbpacht?**
  Geht nicht außer wenn sofort
  alles bezahlt (widersinnig)

- **50% sozialer Mietwohnungsbau**
  Geht nicht, da die nötigen Subventionen alle Grenzen weit sprengen würden.
  Denn allein schon 30 ha Baulandverbilligung von 1.500 auf 500 €/qm kosten
  300 Mio €

13. **Rechtliche Einschätzung**

zur Übernahme der Entwicklungsmaßnahme Dietenbach GmbH & Co. KG sowie der Komplementärgesellschaft durch die Stadt Freiburg

im Auftrag des ECOtrinova e.V.

twuft

Fotos G. Löser