



Absender: RegioBündnis Pro Landwirtschaft, Natur & ökosoziales Wohnen

9. Febr. 2024

bei FZE / Treffpunkt Freiburg, Schwabentorring 2, 79098 Freiburg, regiobuendnis@posteo.de, regiobuendnis.de

Herrn Bundeskanzler Olaf Scholz

Bundeskanzleramt

Willy-Brandt-Straße 1

10557 Berlin

per E-Mail voraus poststelle@bk.bund.de

Ihr 1. Spatenstich in Freiburg i.Br. für den Mega-Neubaustadtteil Dietenbach

Sehr geehrter Herr Bundeskanzler Olaf Scholz,

Sie sollen auf Wunsch der Stadt Freiburg i.Br. den symbolischen 1. Spatenstich machen für den Mega-Neubaustadtteil Dietenbach machen, d.h. für wohl den ersten und wohl größten der von Ihnen geforderten 20 großen Neubaustadtteile in Deutschland - das ausgerechnet im landwirtschaftlich genutzten bisherigen Überschwemmungsgebiet Dietenbach der früheren Umwelthauptstadt Freiburg i.Br..

Wir raten Ihnen vom 1. Spatenstich dringend ab! Bitte sagen Sie ab!

Wir, das ist das RegioBündnis pro Landwirtschaft, Natur und ökosoziales Wohnen von 17 großen und kleinen teils gemeinnützigen Vereinigungen aus Umwelt- und Naturschutz sowie Landwirtschaft und Gartenwesen

Warum raten wir Ihnen dringend ab?

Der Riesen-Neubaustadtteil Dietenbach verfehlt krass viele Vorgaben des Satzungsbeschlusses für die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) in Dietenbach vom 24.7.2018 und Versprechen der Stadt vor dem nicht mehr bindenden Bürgerentscheid vom Februar 2019: schnell viel bezahlbarer Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Diese Ziele sind bei weitem nicht mehr erreichbar: Das Vorhaben Dietenbach ist sogar eindeutig sozial schädlich, klimaschädlich und eine Kosten-Katastrophe, also das Gegenteil von nachhaltig.

1. Über 11 Jahre nach den ersten Beschlüssen von 2012 für einen Riesen Neubaustadtteil in Freiburg, später als „Dietenbach“ im Freiburger Westen festgelegt, und über 5 ½ Jahre nach dem SEM-Satzungsbeschluss hat die Stadt mit hohem Personaleinsatz und mit Ausgaben von bisher um die 200 Mio. Euro dort **Null Wohnraum beziehbar gemacht. Das wird noch bis etwa 2028 so bleiben, noch später falls erfolgreich beklagt. Da heißt, Ihr Spatenstich hängt mindestens 4 Jahre in der Luft, ist also das Gegenteil von dem, was Sie wollen!**

Bisher hat „Dietenbach“ nur Wohnraum verhindert (!) bei großem Personalmangel im Baudezernat und mit Wegnahme von Finanzmitteln, die erfahrungsgemäß besser in schnelleren kleinteiligeren Maßnahmen einsetzbar gewesen wären statt in Dietenbach – dort in schwierigstem Umfeld auf der „grünen Wiese“ in einem Überschwemmungsgebiet einer eiszeitlichen Flutrinne.

2. Es könnte sein, dass Sie mit dem 1. Spatenstich Rechtswidriges unterstützen, was Sie nicht wollen können. Denn erstens ist ein Satzungsbeschluss für den 1. Teilbebauungsplan voraussichtlich erst für Februar 2025 vorgesehen lt. Ratsdrucksache G-24-002 zum 27.2.2024. Die ist ein Entwurf für die 2. formelle Offenlage nach vielen Änderungen. Ob und wann die Satzung rechtskräftig würde, ist nicht sicher absehbar.

RegioBündnis Pro Landwirtschaft, Natur & ökosoziales Wohnen bei Treffpunkt Freiburg, Schwabentorring 2, 79098 Freiburg regiobuendnis@posteo.de.
AbL Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft B-W. eV, AGUS Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Markgräflerland eV, AK Freiburg-Kaiserstuhl des Landesnaturschutzverbands Baden-Württ. (LNV) eV, AK Wasser im BBU eV, Antiatomgruppe Freiburg, BLHV OV Freiburg-St. Georgen, BLHV OV Freiburg-Tuniberg, BUND OV Freiburg, Bürgerinitiative (BI) Pro Landwirtschaft und Wald in Freiburg-Dietenbach & Regio, EcoTrinova eV, GartenLeben Freiburg, Klimabündnis Freiburg, Lernort Kunzenhof eV, NABU Freiburg eV, NABU-Gruppe Dreisamtal eV, Plan B eV, Verein für den Erhalt der Schönbergwiesen eV.



Zweitens sind vorbereitende Erschließungsmaßnahmen, die mit Spatenstich von Ihnen unterstützt in diesen Wochen anlaufen sollen, laut Baugesetzbuch nur gestattet, **wenn die Erschließung gesichert ist. Das ist sie aber nicht**, denn erstens laufen derzeit mindestens 4 Gerichtsverfahren zu Dietenbach, darunter eine Verfassungsbeschwerde. Eine Klage gegen eine vorgezogene Erschließungsmaßnahme hatte Ende 2023 im Eilverfahren Erfolg. Der noch außergerichtliche Streit mit Umkirch, dessen Trinkwasserschutzgebiet mit zeitweise sehr hohem Grundwasserstand unter Dietenbach liegt, ist weiterhin offen.

Die Erschließung ist zweitens auch finanziell nicht gesichert, weil die Stadt für die Erschließung bis in 2033 hochlaufend als Maximum 427 Mio Euro neue Schulden machen müsste bei 123 Mio. Finanzierungskosten (Stand Ende 2022 Drs. G23-024 S. 4/5, was hier kaum jemand gelesen hat). Haushalts- und Kreditsperren sowie Kürzungen bei Kultur und Vereinen drohen. Vieles bliebe liegen bei Schulen, Verkehrs- und anderer Infrastruktur. Die Beträge dürften inzwischen deutlich höher liegen wegen weiterer Baukosten- und Zinsanstiege.

Das Vorgehen der Stadt ist hochriskant, weil keineswegs gesichert ist, dass die sehr teuren Baugrundstücke sich wie geplant überhaupt in großem Umfang zur erforderlichen Refinanzierung verkaufen lassen. Freiburger Wohnbauunternehmen haben laut seriöser Medienumfrage so gut wie kein Interesse, bald in Dietenbach zu bauen: viel zu teuer. Die **Sparkasse Freiburg** Nördlicher Breisgau ist aus der vollen Verantwortlichkeit für die Grundstücksvermarktung Anfang 2023 ganz **ausgestiegen**, weil ihr das wirtschaftliche Risiko zu groß war.

Die Stadt schreitet also bei hohem Risiko mit viel zu teuren Vorbereitungen voran, obwohl für Dietenbach offiziell Anfang 2023 schon mit über 109 Mio. € Defizit gerechnet wurde.

3 . Die Sparkasse Freiburg nördlicher Breisgau übernahm anfangs, den Landeigentümern 65 €/qm Land zu zahlen anstelle der 15 (später 16,5) Euro/qm, die der Stadt rechtlich laut BauGB erlaubt wären. Die Stadt kaufte nach dem Rückzug der Sparkasse in 2023 die dazu vorgesehene Sparkassengesellschaft EMD, die danach als 100% stadteigene EMD Dietenbach-Grundstücke zum nach BauGB verbotenen Preis von 65 €/qm erwarb - **ein nach BGB nichtiges Umgehungsgeschäft** - trotz verschleiern dem Gutachten für die Stadt.

4. Die Kosten- und Einnahmeprognosen zum SEM-Beschluss von 2018 waren unseriös und stellten sich als extrem falsch heraus mit **Kostenverdopplung für die Erschließung Dietenbachs von 602 Mio € (2018) binnen gut 4 Jahren auf 1,248 Mrd. €** (Stand Ende 2022). Die Stadt will mit Grundstücksverkauf 1,1 Milliarden Euro einnehmen. **Die knapp 60 ha Baugrundstücke würden deswegen (Stand Ende 2022) im Schnitt um 1.700 €/qm netto kosten statt geplanten 680 bis 820.** Die Kosten steigen laut Experten in 2023/24 weiter: „Stuttgart 21“ grüßt als „Dietenbach21“! Der Baugrund ist schwierig, was Extra-Kosten bedeutet! Bauwillige müssen auch noch um 1 bis 3 m aufschütten.

Die Sparkasse könnte sozialen Mietwohnungsbau nur bei nahezu Null Euro Grundstückskosten erstellen, andere neu nur noch auf bereits eigenem Grund oder bei wenigen 100 €/qm. Für 50% sozialen Mietwohnungsbau, also auf rund 30 ha wären für Verbilligungen um 1.500 € pro qm Baugrund zusätzliche 450 Mio € Förderung nötig.

1.248 Mio € für die Erschließung für z.B. 6.800 Wohnungen bedeuten extreme **Erschließungskosten von fast 184.000 € pro Wohnung**, Tendenz steigend. Das ist noch ohne die Wohngebäude!

5. Mit netto kalt 25 €/qm für Freiburg extrem teure freie Mieten (Freie Wähler unwidersprochen im Gemeinderat 31.1.2023, Tendenz steigend Richtung 30 €/qm) **würden über künftige Mietspiegel** (derzeit rund 10 €/qm) **fast allen Mietern Freiburgs schaden. Dietenbach wäre daher sozial schädlich.** Niedrigpreisige Wohnungen bei versprochenen 50% geförderter Mietwohnungsbau sind bei den Grundstücks- und Baukosten Illusion.

6. Dietenbach wäre klimaschädlich: 4000 - 5000 Bäume würden in Dietenbach vernichtet, meist in für die Fauna sehr wertvollen Wäldchen. Das nach EU-Recht streng geschützte **faktische Vogelschutzgebiet Langmattenwäldchen** steht Rodungen und der dort vorgesehenen Stadtbahn-Trasse entgegen. Die Stadt will es bisher nicht anerkennen.



Trotz Schönrechnungen der Stadt würde **Dietenbach selbst nicht klimaneutral, sondern sehr klimaschädlich** wirken. Denn beim starken Mangel an Handwerk, Personal, Baumaterial und Finanzen würde Dietenbach den Klimaschutz-Umbau der rund 20.000 Wohn-Altbauten Freiburgs sehr behindern, auch den Stadtumbau für mehr Wohnungen!

Der Wohnungsneubau eines Jahres in Deutschland mit bislang etwa 300.000 Wohnungen schadet dem Klima in seinem Lebenszyklus mit bis zu 74 Mio. t CO₂-Äquivalent fast ebenso viel wie der jährliche Betrieb sämtlicher 43 Mio. Altbauwohnungen mit derzeit 80 Mio. t CO₂-Ausstoß jährlich. Entsprechend wichtig sind **klimafreundliche Alternativen** für dringend gesuchten Wohnraum wie Aufstocken, Dachausbau, An- und Umbauten, Wohnbau auf Großparkplätzen usw..

In Freiburg gab es laut Zensus 2011 mindestens 13.700 viel bis sehr viel zu große Wohnungen, das sind doppelt so viele Wohnungen wie in Dietenbach geplant. Allein schon der „unsichtbare Wohnraum“ ungenutzter Zimmer oder Einliegerwohnungen kann in Deutschland pro Jahr 100.000 Wohnungen liefern, wenn man die dafür nötigen Kümmererstrukturen aufbaut (nach Dr. D. Fuhrhop, 2023; statistikportal.de)

Falls Sie Geld mitbringen wollten für Dietenbach z.B. für Wohnheime, so sei betont, dass Dietenbach ein besonders ungünstiger entlegener Platz wäre. Geeignet sind z.B. die zentrumsnahen großen Behördenparkplätze in Freiburg-Herdern, wo nahe den Uni-Kliniken und den Universitäts-Instituten u.a. die Bundesvermögensverwaltung sitzt.

Sehr geehrter Herr Bundeskanzler,

es gibt keinen guten Grund für Ihren 1. Spatenstich in Dietenbach. Kleinteiligere Alternativen zu Dietenbach gibt es in Freiburg mehr als genug. Vieles ist gerade in Bau, weiteres in Vorbereitung. Bitte unterstützen Sie uns dabei, die Stadtverwaltung und die Ratsmehrheit von deren Dietenbach-Illusionen zu befreien,....

...indem Sie Abstand nehmen vom 1. Spatenstich - fürs Allgemeinwohl wie oben erläutert.

Im übrigen steht dem Bau der von Ihnen für Deutschland vorgeschlagenen 20 großen Neubaustadtteile auf der „grünen Wiese“ im Stil der 1970er Jahre der Art. 20a GG entgegen mit nötigem Klimaschutz und Flächenschutz.

Freundliche Grüße,

Dr. Georg Löser gez. Monika Falkner gez. Ralf Schmidt gez. Erwin Wagner

Mitglieder des gewählten Sprecherteams des RegioBündnis

Für Rückfragen und Kontakt zu dieser Mitteilung:

RegioBündnis bei FZE / Treffpunkt Freiburg, Schwabentorring 2, 79098 Freiburg, regiobuendnis@posteo.de

Wir möchten den Inhalt dieses Schreibens auch Dritten bekannt machen.

PS: Das RegioBündnis umfasst 17 große und kleine Landwirte-, Natur-, Umweltschutz-, Kleingarten- und Nachhaltigkeits-Vereinigungen mit über 7000 Mitgliedern.

Das RegioBündnis wendet sich mit seinen 5 Erklärungen von 2017 bis 2023 **strikt gegen den Neubaustadtteil Dietenbach** und setzt sich für den ökologisch sozialen Stadtumbau ein. www.regiobuendnis.de

RegioBündnis Pro Landwirtschaft, Natur & ökosoziales Wohnen bei Treffpunkt Freiburg, Schwabentorring 2, 79098 Freiburg regiobuendnis@posteo.de.
AbL Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft B-W. eV, AGUS Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Markgräflerland eV, AK Freiburg-Kaiserstuhl des Landesnaturschutzverbands Baden-Württ. (LNV) eV, AK Wasser im BBU eV, Antiatomgruppe Freiburg, BLHV OV Freiburg-St. Georgen, BLHV OV Freiburg-Tuniberg, BUND OV Freiburg, Bürgerinitiative (BI) Pro Landwirtschaft und Wald in Freiburg-Dietenbach & Regio, Ecotrinova eV, GartenLeben Freiburg, Klimabündnis Freiburg, Lernort Kunzenhof eV, NABU Freiburg eV, NABU-Gruppe Dreisamtal eV, Plan B eV, Verein für den Erhalt der Schönbergwiesen eV.