



Zum 1. Teilbebauungsplan für den Mega-Neubaustadtteil Dietenbach in Freiburg i.Br.

ANLAGE:

Details zum Schreiben des RegioBündnis vom 25. 11. 2024 an den OB und den Gemeinderat der Stadt Freiburg i.Br.

1. 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, (2029?) keine Wohnung in Dietenbach!

Rund 12 Jahre nach den ersten Beschlüssen von 2012 für einen Riesen Neubaustadtteil in Freiburg, später als „Dietenbach“ im Freiburger Westen festgelegt, und nun 6 ½ Jahre nach dem Satzungsbeschluss für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) Dietenbach vom 24. Juli 2018 hat die Stadt mit hohem Personaleinsatz und mit Ausgaben von bisher um die 200 Mio. Euro dort **Null Wohnraum** beziehbar gemacht. Das wird aus heutiger Sicht aufgrund großer Verzögerungen und unerwarteter Probleme noch bis etwa 2029/2030 so bleiben, noch später falls erfolgreich beklagt. Da heißt, **es gibt dort auch in den kommenden 5 – 6 Jahren keine einzige Wohnung, geschweige denn eine mit niedrigen Mieten für auch einkommensschwache Schichten.** Also genau das Gegenteil von dem, was 2012 bzw. 2018 beschlossen wurde.

2. Dietenbach ist Hauptursache für den Mangel an niedrigpreisigen Wohnungen in Freiburg!

Bisher, seit 2012/13 hat „Dietenbach“ nur Wohnraum verhindert (!) aufgrund großen Personalmangels im Baudezernat und mit Wegnahme von Finanzmitteln, die erfahrungsgemäß besser und schnelleren bei kleinteiligeren Maßnahmen einsetzbar sind statt in Dietenbach auf der „grünen Wiese“ mit seinen vielen großen Problemen bei der Erschließung auf einem bestehenden Wasserschutzgebiet mit sehr hohem Grundwasserstand in einem nun ehemaligen Überschwemmungsgebiet einer eiszeitlichen Flutrinne mit überraschend viel geschützter dort alteingesessener Natur (Flora und Fauna).

3. Vorbereitende Erschließung vor gültigen Bausatzungen in Dietenbach baugesetzbuchwidrig

Vorbereitende Erschließungsmaßnahmen sind laut Baugesetzbuch nur gestattet, wenn die Erschließung gesichert ist. Das ist sie aber nicht, denn erstens bestehen derzeit mehrere Rechtsstreite zu Dietenbach, darunter eine Verfassungsbeschwerde, eine Klage gegen den Gewässerausbau Dietenbach und eine gegen eine vorgezogene Erschließungsmaßnahme. Der noch außergerichtliche Streit mit Umkirch, dessen Trinkwasserschutzgebiet mit zeitweise sehr hohem Grundwasserstand unter Dietenbach liegt, ist u.W. weiterhin offen.

Die Erschließung ist zweitens auch finanziell nicht gesichert, weil die Stadt nach deren Angaben für die Erschließung bis in 2033 hochlaufend als Maximum **427 Mio. Euro neue Schulden machen müsste bei zusätzlichen 123 Mio. € Finanzierungskosten** (Stand Ende 2022 Drs. G23-024 S. 4/5, was leider kaum jemand gelesen hat). **Haushalts- und Kreditsperren sowie Kürzungen** bei Kultur und Vereinen und anderen freiwilligen Leistungen drohen. Vieles bliebe liegen bei Schulen, Verkehrs- und anderer Infrastruktur. Die genannten Schulden- und Finanzierungskosten-Beträge dürften inzwischen deutlich höher liegen wegen weiterer Baukostenanstiege. Die Stadt schreitet also bei zu hohem Risiko mit viel zu teuren Vorbereitungen voran, obwohl für Dietenbach offiziell schon Anfang 2023 mit über 109 Mio. € Defizit gerechnet wurde.

4. Satzung und Durchführung des 1. Teilbebauungsplans rechtlich und finanziell zu unsicher

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 von Juli 2022 (Chilli) so gut wie kein Interesse**, im 1. Bauabschnitt Dietenbach zu bauen: schon damals viel zu teuer vor der Riesenkostensteigerung mit der KOFI vom Januar 2023. Die **Sparkasse Freiburg Nördlicher Breisgau** ist aus der vollen Verantwortlichkeit für die Grundstücksvermarktung Anfang 2023 rechtzeitig und ganz **ausgestiegen**, weil ihr das wirtschaftliche Risiko zu groß war.

5. Ein nach BGB nichtiges Grundstücks-Umgehungsgeschäft

Die **Sparkasse Freiburg** nördlicher Breisgau übernahm zunächst den Plan, den Bodeneigentümern 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 von den Grund-Eigentümern erwarb - **ein laut Gutachten nach BGB nichtiges Umgehungsgeschäft** - trotz anderem (verschleiernenden) Gutachten für die Stadt.

6. Erschließung dramatisch teurer mit 180.000 €/Wohnung - Baugrund 2000 €/qm netto

Die Kosten- und Einnahmeprognosen zum SEM-Beschluss von 2018 waren sehr 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. €** (Drs. G23-025, Stand Ende 2022), das sind rund 180.000 €/Wohnung, Tendenz steigend.

Die Stadt will mit Grundstücksverkauf 1,1 Milliarden Euro einnehmen (Stand KOFI 2023 und G 23-025 S. 7). **Die 57,5 ha Nettobauland würden deswegen (Stand Ende 2022) für Bauwillige im Schnitt um 1.900 €/qm netto kosten, ohne Steuern und Notar, statt der 2018 geplanten 680 bis 820 €/qm.** Die Kosten steigen laut Experten in 2023/24 weiter: „Stuttgart 21“ grüßt hier als „Dietenbach21“! Braucht die Stadt dann 1,2 Milliarden Euro, kostet das erschlossene Bauland **netto rund 2000 €/qm oder im Schnitt 174.000 € pro Wohnung. Alles ohne Wohngebäude!**

Der Baugrund mit dem hohen Grundwasserstand und ehemaligen Wiesenbewässerungsgräben im Untergrund ist z.T. schwierig, was Extra-Kosten für Gutachten und Bauweise bedeutet! Bauwillige müssen auf eigene Kosten auch noch ums Gebäude um 1 bis 3 m aufschütten und Mauern bauen.

7. bodenpolitisches Ziel der Entwicklungsmaßnahme Dietenbach weit verfehlt

Das bodenpolitische Ziel der Entwicklungsmaßnahme Dietenbach, weite Bevölkerungskreise mit preisgünstigen Grundstücken zu versorgen, ist mit den extrem hohen Baugrundpreisen unerreichbar fern, das auch bei illusorisch sehr hohen Subventionen.

Die Sparkasse könnte, wie sie öffentlich mitteilte, sozialen Mietwohnungsbau nur bei nahezu Null Euro Grundstückskosten erstellen, andere Bauträger neu nur noch auf bereits eigenem Grund anderswo in Freiburg, 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 € Subventionen nötig.** Das ist noch gänzlich ohne irgendwelche Wohnbauten und Förderungen für diese!

8. Dietenbach sozialschädlich: freie Mieten netto kalt 25 €/qm treiben Mietspiegel nach oben

Die Freien Wähler berichteten unwidersprochen im Gemeinderat am 31.1.2023 von erwarteten freien Mieten in Dietenbach in Höhe von netto kalt 25 €/qm. Die Erschließungs- und Baukosten stiegen weiter in 2023/24. Tendenz also steigend Richtung netto kalt 30 €/qm. **Über künftige Mietspiegel (derzeit rund 10 €/qm) würde das fast allen Mietern Freiburgs sehr schaden. Dietenbach wäre daher sozial schädlich.** Niedrigpreisige Wohnungen mit Mieten 30% unter Mietspiegel bei versprochenen 50% geförderter Mietwohnungsbau sind bei den Grundstücks- und Baukosten sehr ferne Illusion.

9. Dietenbach wäre auch klimaschädlich:

4000 - 5000 Bäume würden in Dietenbach vernichtet, meist in für die Fauna sehr wertvollen Wäldchen und bei rund 3,5 km wertvollen Waldrändern.

Trotz Schönrechnungen der Stadt würde **Dietenbach würde überraschend sehr klimaschädlich** wirken, auch wenn der Stadtteil für sich selber klimaneutral wäre. 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!

10. viele Alternativen und ein Wohnungsverteilungsproblem: 13.700 viel zu große Wohnungen

Wichtig sind **klimafreundliche Alternativen** für dringend gesuchten Wohnraum durch Aufstocken, Dachausbau, An- und Umbauten, in Hinterhäusern, Wohnbau auf Großparkplätzen, auf Märkten usw.. Die Stadtbau hat 2018 sehr gute Beispiele in der Belchenstr. realisiert mit Mieten unter 10 €/qm im frei errichteten aufgestockten Teil.

In Freiburg gab es laut Zensus 2011 mindestens 13.700 viel bis sehr viel zu große Wohnungen. Das bietet 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). Auf Freiburg (rund 1/400 der deutschen Bevölkerung) bezogen wären das um die 250 Wohnungen pro Jahr.

Für die geplanten Wohnheime wäre Dietenbach ein besonders ungünstiger entlegener Platz. Geeignet sind z.B. die zentrumsnahen großen **Behördenparkplätze in Freiburg-Herdern** nahe den Uni-Kliniken und den Universitäts-Instituten, und wo viele Behörden seit Jahrzehnten versäumen, Platz für Wohnbau bzw. Wohnheime zu schaffen.

11. Der Gemeinderat soll am 26.11. 2024 Brutalität gegenüber geschützten Arten absegnen

Die Stadtverwaltung will laut Beschlussvorlage zum 26.11.2024 (Drs. G 24-136) , **dass viele weitere geschützte Tierarten „im Jahr 2025 vorübergehend einen wesentlichen Teil ihres Nahrungshabitats oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätte verlieren** (hinzu kommen Schwarzmilan, Weißstorch, Mäusebussard, Grauschnäpper, Star und Mausohr, evtl. Bartfledermaus)“

Sie will „eine Änderung der artenschutzrechtliche Ausnahme vom 24.06.2024 sowie eine Änderung der am 26.06.2024 erteilten Abweichungsentscheidung (unter Einbeziehung auch der Art Rotmilan als relevantem



- 4 -

Erhaltungsziel)“ beantragen, „um nach dem Satzungsbeschluss die Erschließungsarbeiten ohne Zuwarten auf die Funktionsfähigkeit der CEF- oder Schadensbegrenzungsmaßnahmen flächig weiterführen zu können“. (Drs. G24-136)

Die Stadtverwaltung will also , **dass auch der Gemeinderat und die Naturschutzbehörden der Brutalität gegenüber gesetzlich geschützten Arten zustimmen.** Es sind übrigens etliche weitere geschützte Arten betroffen wie Hirschkäfer, Heldbockkäfer, Feldlerche und weitere (*Arten, welche die Gutachter nicht sahen, weil diese den Tieren nicht „Bescheid“ gaben, dass es nötig ist, „sich zu zeigen“, wenn die Gutachter vorbeikommen*)

Ein möglicherweise nach EU-Recht aufgrund seiner hohen Wertigkeit streng geschütztes **faktisches Vogelschutzgebiet Langmattenwäldchen** steht Rodungen und der dort vorgesehenen Stadtbahn-Trasse entgegen. Die Stadt will es bisher nicht anerkennen.

12. Dietenbach wahrscheinlich grundgesetzwidrig – Stadt und Gemeinderat müssen es beachten

Im Bereich Umwelt/Tiere verstößt das Projekt Neubaustadtteil Dietenbach wahrscheinlich gegen das **Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland Art 20a:**

Nach gängiger Auslegung des Grundgesetzes ist es **Pflicht der Verwaltung und des Gemeinderats**, das zu beachten!

*„Der Staat schützt auch in Verantwortung für die künftigen Generationen **die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere** im Rahmen der verfassungsmäßigen Ordnung durch die Gesetzgebung und nach Maßgabe von Gesetz und Recht durch die vollziehende Gewalt und die Rechtsprechung.“ (fett durch uns)*

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 Stadtbau 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, ECOtrinoa 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.