

Samstags-Forum Regio Freiburg

Do. 7. Mai 2026 19:00 Uni Freiburg
Platz der Universität KG I HS 1016



Filmdoku 2018 51m
von Bodo Kaiser
mit Georg Löser
+ Filmgespräch
+ Kurzvorträge zu
Bauen-Wohnen-
Miete-Alternativen -
Klima. Eintritt frei

„Im Abseits von Green City.
Die Bauern vom Dietenbach
und das Wohnen“



Samstags-Forum Regio Freiburg

Energie.Klimaschutz.Frieden.Umwelt.Natur.Umwelt-Filme. Reihe 39 Wie wollen & dürfen wir leben?



Do. 7. Mai 2026 19:00-21:45



Freiburg Br. **Universität** Platz der Universität KG 1 **Hörsaal 1016** Eintritt frei

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

Dokumentarfilm von Bodo Kaiser mit Georg Löser 2018 51 min
mit kurzem Filmgespräch mit Autoren und Gästen. Reihe Umweltfilme-2 von ECOtrinoa e.V.

20:15 Neue Wohnbau-Studie Freiburg - zu viel? 6. Erklärung des RegioBündnis 2026. Zu teuer? - Scheitert Dietenbach? Was kommt dann? Eine konkrete Vision Kurzbeiträge mit Aussprache. Aktive des Regio-Bündnis pro Landwirtschaft, Natur und ökosoziales Wohnen

Veranstalter: ECOtrinoa e.V., Freiburg i.Br. Post: ECOtrinoa e.V. bei HdE/Standort Schwabentorring 2, 79098 Freiburg, ecotrinoa@web.de. Das Samstags-Forum erhielt einen Umweltbildungspreis Stadt Freiburg i.Br. 2020
ideelle Co-Träger *Antiatomgruppe Freiburg *Badisch Elsassische BIs *AK Wasser BBU eV *Bürgeraktion Dietenbach ist überall * BI pro Landwirtschaft und Wald *BUND RV eV+ OV Freiburg *BI Energiewende Waldkirch *Energieforum Gundelfingen *Energie-3Regio *FARBE eV *Fesa eV *FIUC eV *Greenpeace Freiburg *Ifpro Institut für Fortbildung u. Projektmanagement *Innovation Academy eV *Klimabündnis Freiburg *Schützt die Allmende! (Freiburger Kantstiftung) *Klimaschutzverein March eV *NABU Freiburg eV *IG Gesamterhalt Obergrün *RegioBündnis pro Landwirtschaft, Natur, ökosoziales Wohnen *SolarRegio Kaiserstuhl eV *Plan B eV
Förderung: ECO-Stiftung bei GLS Treuhand eV *Ehrenamt Leitung Dr. G. Löser, ECOtrinoa e.V. ecotrinoa@web.de Programm Reihe 39 kurzlinks.de/SamstagsForum-Mai-Juli-2026 Präsentationen ecotrinoa.de -Stand 28.4.2026



Kernfragen heute:

Ist Dietenbach überhaupt noch

- nötig? sinnvoll? bezahlbar? machbar?
- Was dort, wenn Dietenbach scheitert?

Studie noch **nicht** öff ENTWURF Stand 6.5.2026 zuvor 12.4.2026, zuvor

Wohnungsneubauten und Wohnpotentiale in Freiburg i.Br.

2020 – 2035

Hrsg. ECOtrnova e.V., Autor Dr. Georg Löser, Mitarbeit: NN1=ss, NN2-jr

1	500 Kleineschholz (Stühlinger West)	SEM 12-2021, G-17/230
2	582 Im Zinklern, Lehen	G-17/230, BZ 18.11.2017 + 14.5.2024
3	350 Hinter den Gärten, Tiengen	BA 17/036ff, SWR 13.6.2024
4	117 Uffhauser Str. Carré, Haslach	G-22/045
5	25 AWO Weingarten Zentrum	Gemeinderat und BZ 8.7.2023
6	0 ~~Höhe in Freiburg-Zähringen nicht mitzählen~~	G-Rat 19.3.2024
7	675 Klaraquartier, Uniklinik, Stühlinger	BZ 24.8.2024, BZ 8.8.2024
8	163 Am Lindenwäldle, Haslach	BZ 18.11.2023, BZ 18.2.2025
9	89 Azubi-Wohnheim, Wirthstr. Süd, Landwasser	Amtsblatt 9.4.21 BZ 8.8.2024+ 6.2.2024
10	100 Wirthstraße Nord, Landwasser	Amtsbl. 9.4.21, BZ 8.8.2024+ 6.2.2024
11	65 Blauenstr./Belchenstr., Haslach	BaUStA 22-003, Beschl. B-Plan: 2025
12	55 Elsässer Str. 115-119, Mooswald	FSB 28.4.2021
13	64 Elsässer Str., Mooswald	G-19/102, Amtsblatt 19.7.2019
14	330 Quartier Metzgergrün, Stühlinger	G-17/230 Anlage 20
15	170 Altstandort OBI-Markt, Basler Landstr., St. Georgen	BZ 13.3.24, chilli-freiburg.de 1.3.2023
16	156 Schildacker, Haslach	wohneninfreiburg.de, fertig 2023
85	1030 Studierendensiedlung Stusi, Betzenhausen	BZ 22.4.2022
86	31 Wohnheim Kunzenweg, Littenweiler	Annahme dass bekannt bis 26.11.24
87	68 Alice-Salomon-Str., St. Georgen Innere Elben	wohneninfreiburg.de FSB
88	25 Alice-Salomon-Str., St. Georgen,	BZ 26.10.2024
89	10 Beethoven-/Maximilianstr., Herdern	BZ 12.10.2019
90	9 Vordere Steige, Planung, Herdern	BZ 07.08.2020

SUMME 12093 OHNE: weitere WE bei Rahmenplänen, Potentiale s.u., Auf der Höhe (300 WE), Obergrün (43 WE), Dietenbach (Ante

FAZIT fast 2 x Dietenbach (bis ca 2045) schon für etwa 2021 bis 2035, und schneller, billiger, ökologischer. Nur ein davon Teil wird vorauss. v

rund 800 WE pro Jahr bei Annahme für 15 Jahre 2021 - 2035 und 100 % Realisierung bis 2035

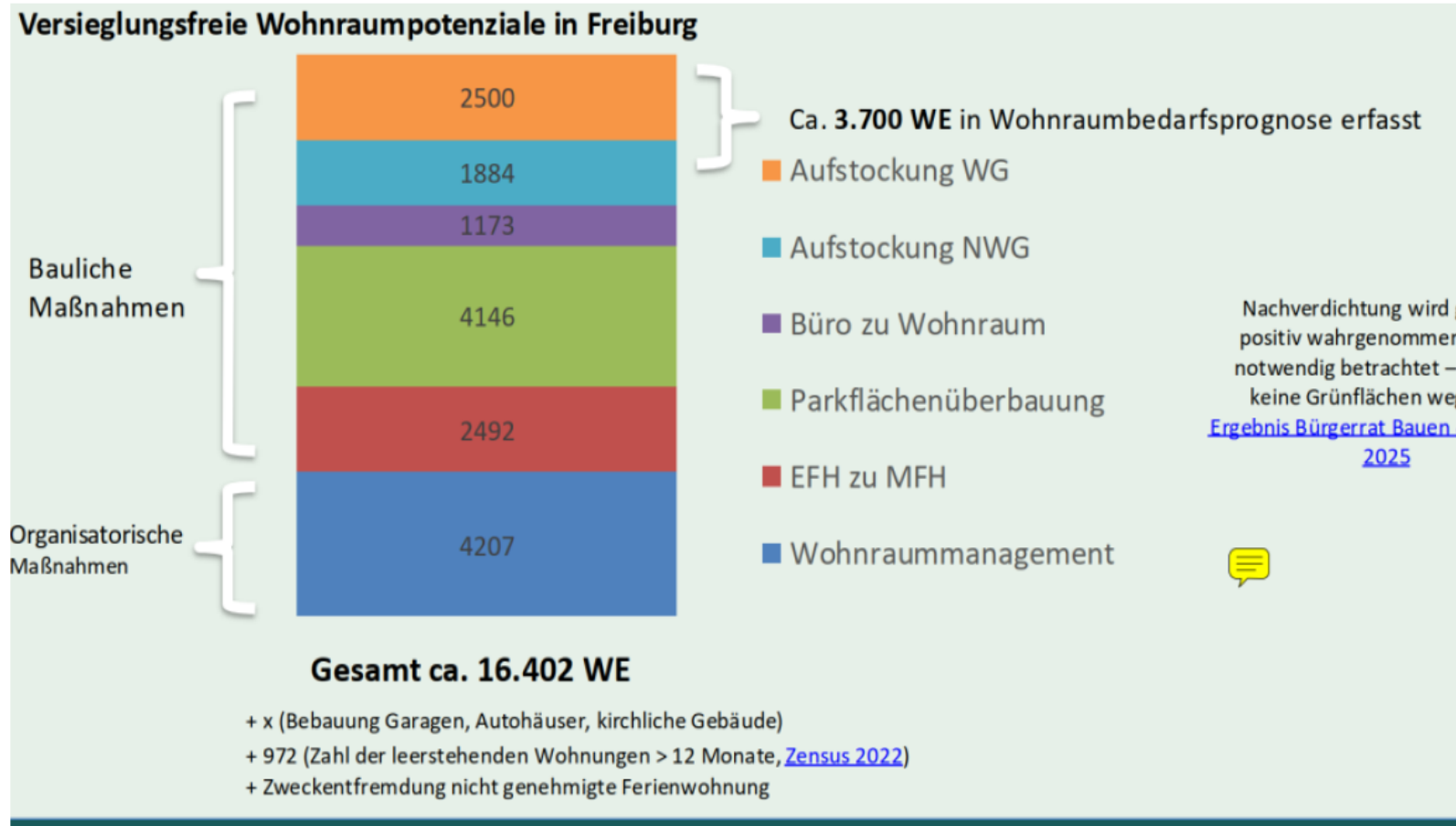
Wohnbau in Freiburg

(A) Theoretische Potentiale
 (B) **Realistische Potentiale**
 2020/21 bis 2035

Aus Studie ECOtrinoa e.V.
 Stand 6.5.2026

Realistische und theoretische Potentiale darüberhinaus mit plausiblen "Hausnummern"			
Potentiale (WE)			
(A)	(B)	(A) Schätzung theoretisches Potential, (B) realistisches Potential bis 2035, falls Dietenbach bald be	
3.300		Leerstand	Zensus 2022
	1680	Annahme 120 WE/Jahr * 14 Jahre	
5.000		Aufstocken/DG-Ausbau	Studie 2019 i.A. der Stadt
	2400	Annahme 150 WE/Jahr	Anteil Freiburg rund 1/400 von 1,5 Mio WE f
			Ann.: 300 realisiert bis 2020, bei 150 pro Jah
1.600		800 Anbauten	ECOtrinoa "Hausnummer"
		Annahme 50 WE/Jahr	
17.000		4250 Wohnungs-Teilung	über 17.000 viel zu große Wohnungen; Auswertung Zensus 2011 Fuhrhop
		Annahme 265 WE/Jahr	
1.000		Potential Verbrauchermärkte Aufstocken:	mehrere Beispiele oben enthalten
	550	Annahme 50 WE/Jahr	ECOtrinoa "Hausnummern"
500		Potential Hinterhäuserausbau/Neubau	ECOtrinoa "Hausnummern"
	400	Annahme 25 WE/Jahr	
1.000		Potential Parkplätze überbauen	ECOtrinoa "Hausnummern"
	550	Annahme 50 WE/Jahr	
500		Potential künftig leere Büros	ECOtrinoa "Hausnummern"
	300	Annahme 20 WE/Jahr	
500		Potential ehemalige Kirchen, Gemeindehäuser; Gaststätten	
	300	Annahme 20 WE/Jahr	ECOtrinoa "Hausnummern"
200		Potential illegale FEWOs	(bisher 850 legal registriert)
	200	Annahme 20 WE/Jahr 10 Jahre	ECOtrinoa "Hausnummern"
200		Potential Zweitwohnungen	aufgeben pro Wohn-Nutzung von Dritten
	100	Annahme 10 WE/Jahr über 10 Jahre	
29.200	11530	WE, d.h. 780 WE /Jahr aus den Potenzialen	

5.7. Potential für Innenentwicklungen in Freiburg:



Quelle: aus Vortrag Philipp George, Klimaschutz im Bundestag e.V., Freiburg i.Br.

Solche Innenentwicklungen sind bei Kosten und Mieten überwiegend deutlich günstiger und schneller als Satzungsbeschluss als Dietenbach in vielerlei Hinsicht (Mieten, Kosten, Klimaschutz, in der Summe viel mehr Wohnungen als in Dieter und somit **zu bevorzugen aus Sicht der Einwohnerschaft und des BauGB**).

GEWOS Gutachten 2022 i.A. Stadt Freiburg

Bezahl.
weiterh

Wie in der Vorausberechnung des Neubaubedarfs dargestellt, steht die Stadt Freiburg auch weiterhin vor der Herausforderung, bedarfsgerechten Wohnungsneubau zu forcieren: Erstens muss das **aktuelle Wohnungsdefizit, insbesondere im Segment des bezahlbaren und familiengerechten Wohnens**, abgebaut werden. Zweitens muss vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt der zusätzlichen Nachfrage Rechnung getragen werden. Drittens müssen **abgehende Wohnungen ersetzt** werden. In Summe ergibt sich unter den getroffenen Annahmen bis zum Jahr **2040 ein Neubaubedarf in Höhe von rund 14.350 Wohneinheiten (im Szenario bei geringer Bevölkerungsentwicklung) bis rund 21.030 Wohneinheiten (im Szenario bei stärkerer Bevölkerungsentwicklung)**. Wesentlich ist hierbei nicht nur das mengenmäßige Gerüst des Wohnungsneubaubedarfs, sondern auch die Bedienung **der qualitativen** Fokusbedarfe. Im Durchschnitt des Prognosezeitraums entfallen rund 77 % des Neubaubedarfs auf die Fokussegmente geförderter Mietwohnungsbau, genossenschaftliche & kooperative Wohnformen, Baugemeinschaften sowie familiengerechter Wohnraum. Bei der Gegenüberstellung dieser qualitativen Bedarfe und Potenziale zeigt sich ein **Defizit von etwa 3.000 Wohnungen** bei einer geringen Bevölkerungsentwicklung und ein **Defizit von 8.000 Wohnungen** bei einer stärkeren Bevölkerungsentwicklung. Daraus folgt: Die Stadt Freiburg muss für den Wohnungsneubau günstige Rahmenbedingungen schaffen, vor allem durch die Bereitstellung ausreichender Flächen und die zügige Bearbeitung von Baugenehmigungsverfahren. **Die kurzfristig erforderliche hohe Wohnbauleistung um den aufgestauten Nachholbedarf abzubauen.** stellt die Stadt vor Herausforderungen.

Dietenbach hat bisher nur Wohnraum verhindert! ☹️☹️

Statt Dietenbach: Bauen ohne Bauland – statt Bauern ohne Land!

- Im Laufe der Jahre kann in und auf Dächern von Wohn- und Gewerbebauten Wohnraum entstehen, der **1 großem Neubaustadtteil** entspricht, **ein dezentraler virtueller Neubaustadtteil,**
- **ein 2. auf Parkplätzen, 3. bei Hinterhäusern usw.,** falls die Einwohnerschaft noch weiter wächst.
- Also **Wohnungen bauen ohne Landverbrauch,** damit Landwirtschaft, Kleingärten und Natur keine Flächen mehr verlieren!

Die Bevölkerung, das Bauen
und das künftige (Nicht-?)Wachstum

Zuviel gebaut ??? Wie kann das sein?

In einigen Jahren wurden in Freiburg viel mehr WE gebaut /genehmigt als die Bevölkerung gewachsen ist:

Beispiel: 2016-2020 plus **2.649 Personen**, also **662 P/Jahr**
(2016: 224.079 bis 2020: 226.728)

[https://fritz.freiburg.de/asw/asw.exe?aw=Bevoelkerung/Wohnbevoelkerung/Nationalitaet/Wohnbev_oelkerung_nach_Nationalitaet_Gesamtstadt_Tab]

- -> Bedarf ca. **1.497 Wohnungen (WE)**, d.h. ca. **374 WE/Jahr** bei 1,77 Personen/WE.
- 2017-2020 wurden **4.458 WE genehmigt**. [BZ, 19.01.2021, S. 17]
- passend für den Wohnbedarf von ca. **7.890 Menschen**,
- Bevölkerung 2016 -2020 aber nur plus **2.649 Einwohner** ein Drittel der 7.890.

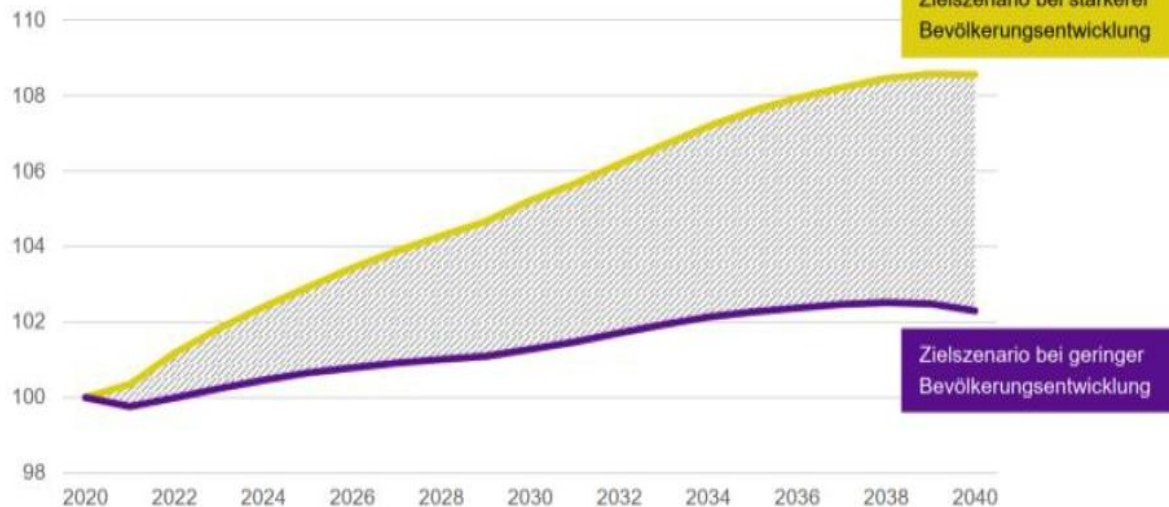
ALSO : fast 3.000 Wohnungen zuviel binnen 4 Jahren?

- (nach Joao Rafael)
- *Unschärfe: genehmigt ist noch nicht gebaut...*

Das GEWOS-Gutachten 2022 für die Stadt ist nun (Stand 26.11.2024, erst recht danach zu alt, überholt und einseitig verzerrt zur Bevölkerung und Bedarf, weil es die neuen Entwicklungen für Freiburg noch nicht aufgreifen konnte. Hier nachrichtlich zunächst die Grafik aus GEWOS 2022 zu alten Zahlen des Statistischen Landesamts von 2019 (Datenbasis 2017)

Abbildung 56: Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Freiburg

2020 = 100



Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement der Stadt Freiburg

Exkurs: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes

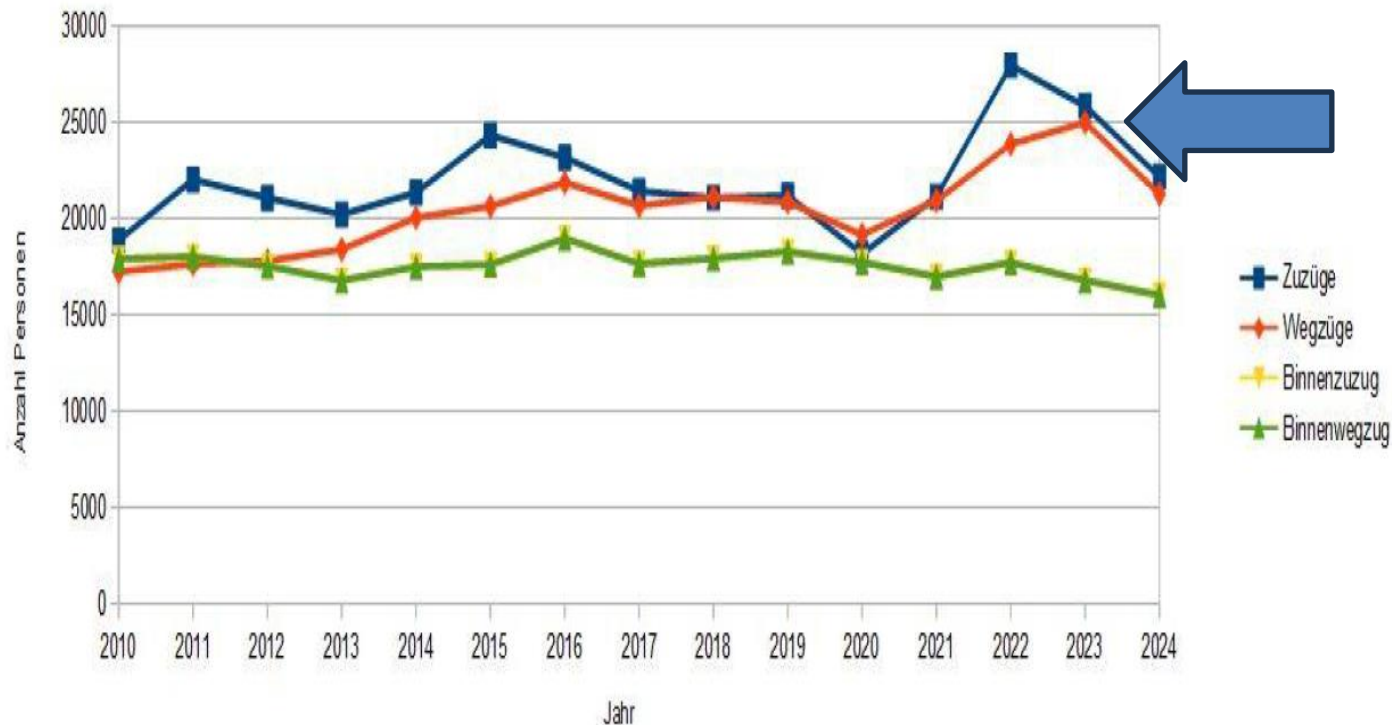
Info-Box 8

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichte 2019 eine neue regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung (mit dem Basisjahr 2017). Die Regi-

3.1.2 Neue Daten zur Bevölkerung(-sentwicklung)

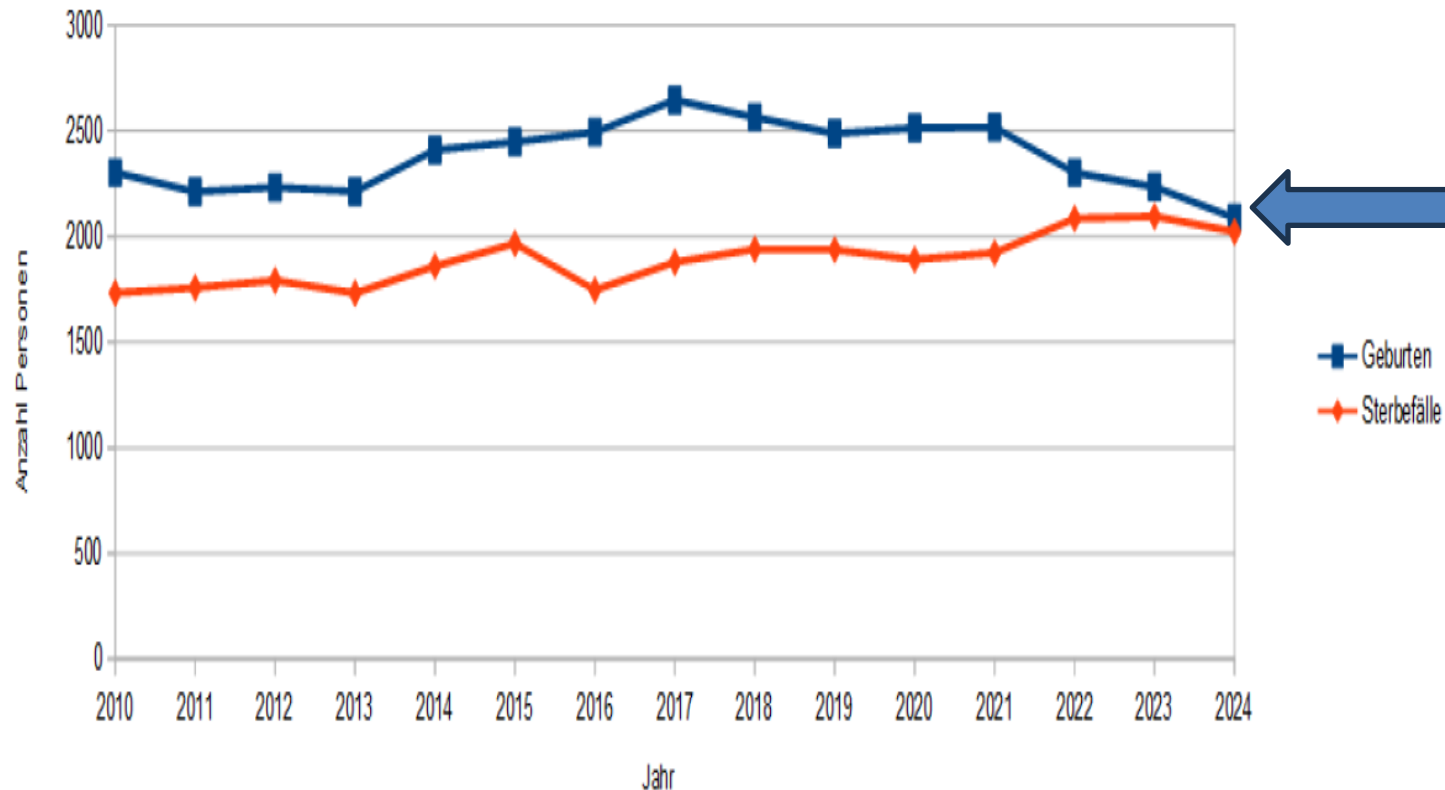
Dagegen nachfolgend die wichtigen 3 neueren Grafiken (Stadt Freiburg und Landesamt):

Ab 2023 ist die **Nettozuwanderung nahezu Null mit Tendenz, so zu bleiben**. Und: Ein Friedensschluss in der Ukraine oder dauerhafter Waffenstillstand dort würde Schätzungen zufolge zu einem Rückgang in Freiburg um etwa 1000 bis 2000 Personen führen.

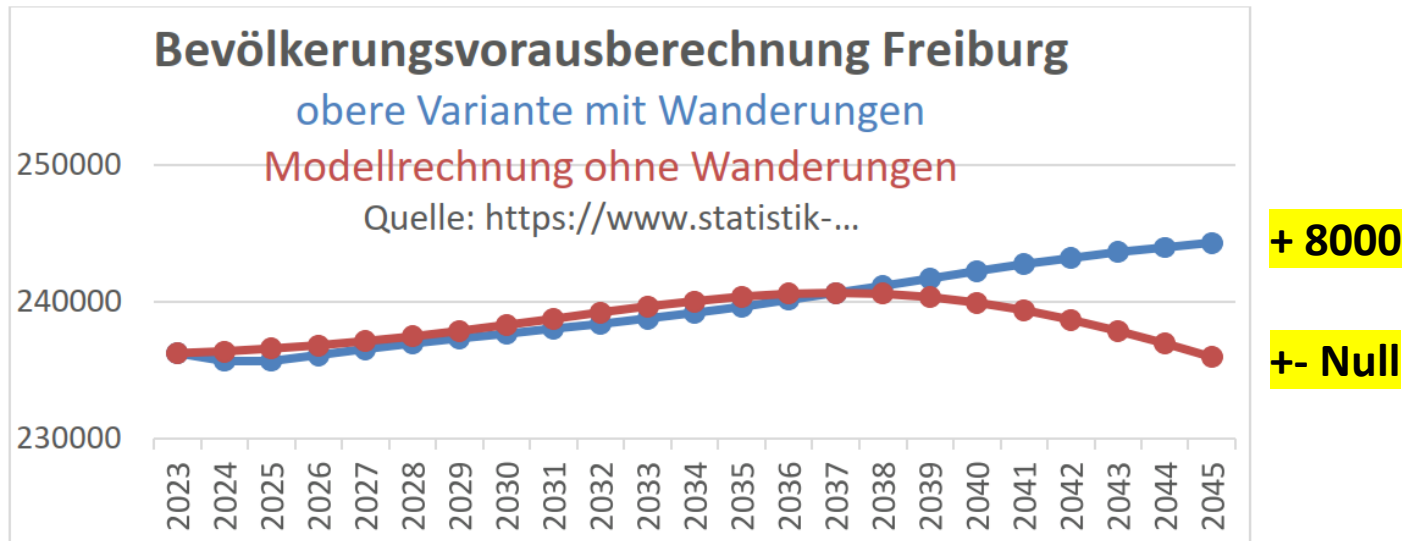


Im Übrigen ersieht mensch beim Zuzug die Effekte der Zweitwohnungssteuer, des doppelten Abi-Jahrgangs (2011/12), den Flüchtlingsgipfel 2015 und den Ukraine-Kriegsflucht-Gipfel 2022

NEU ist der Rückgang der Geburtenrate pro Frau in Freiburg, D und Europa seit inkl. 2022. Der **Geburtenüberschuss in Freiburg tendiert gegen NULL (s.u. Abb.!) , und das dürfte auch so bleiben oder noch ungünstiger werden wegen der ungünstigen Altersstruktur der Bevölkerung.**



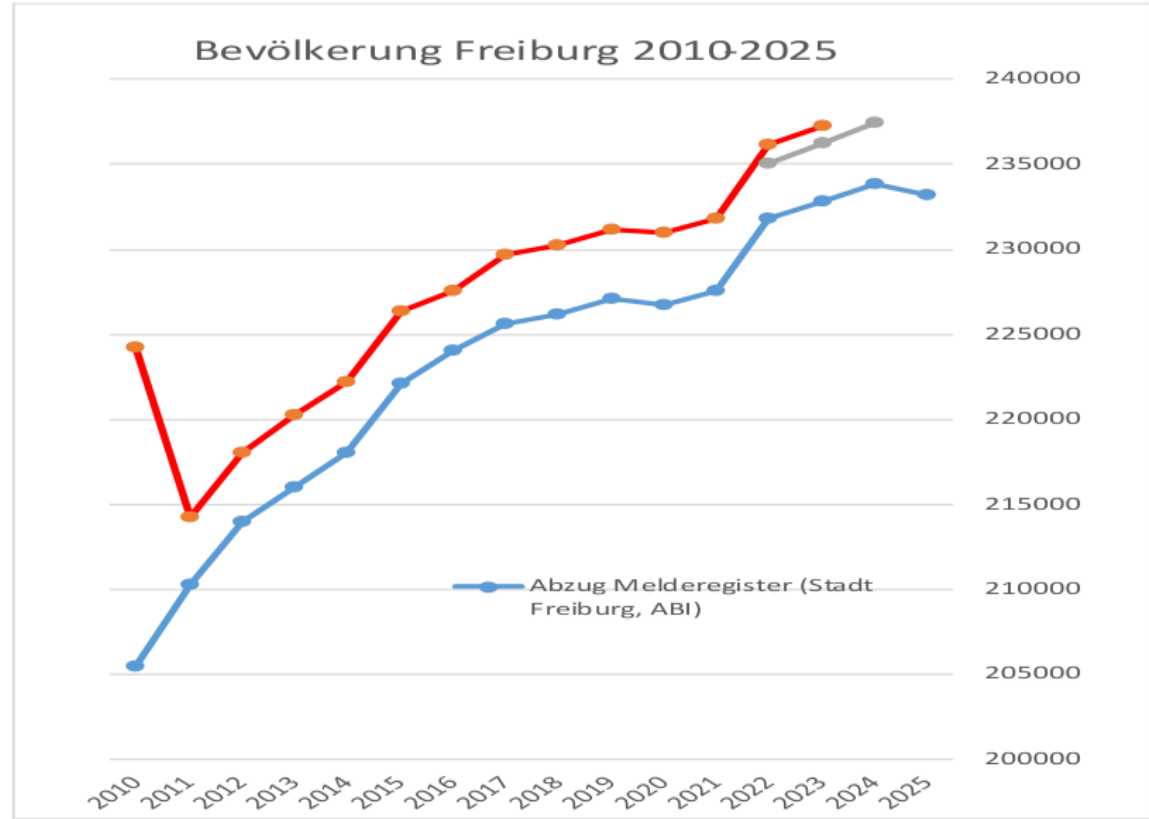
Auch gemäß Vorausberechnung des Statist. Landesamts für ab 2023 besteht also überhaupt kein Bedarf oder kein Bedarf mehr angesichts der hohen anderweitigen Bautätigkeit in Freiburg und Umland einschl. geplanter in Freiburg:



2 wichtige Hinweise zur Grafik mit den Zahlen des Landesamts:

Die Zahlen des Landesamts können noch nicht den sehr auffälligen Geburtenrückgang ab 2022 berücksichtigen. Und sie sind in den Jahren nach einem Zensus i.a. zunehmend überhöht, denn: Im Vergleich zum Melderegister der Stadt **schaukeln sich die Zahlen des Landesamts im Laufe der Jahre immer mehr nach oben auf**, bis sie beim Zensus alle 10 Jahre nach unten korrigiert werden müssen. Ein Grund für zu hoch: das Landesamt kriegt anders als das kommunale Melderegister kaum mit, wenn Leute ins Ausland fortziehen; selbst das Melderegister merkt nicht alle Fortzüge von Studierenden und anderen ins Ausland, die sich zwar beim Kommen anmelden, aber nicht abmelden.

3.1.2 Rückblick Freiburg: mit Zahlen des Melderegisters der Stadt (blau, und de Statistischen Land (rot Basis Zensus 2011; grau Zensus Basis 2022) und Grafik dazu. Daten zum 31.12. d.J., 2025 bis 30. Sept links zu ersehen sind die Korrektur der zu hohen Landesamtsdaten nach dem Zensus 2011 und der erh Erfolg der Stadt mit der Zweitwohnungssteuer (+ 5000 bis +6000 Personen beim Erstwohnsitz)



3.1.3 **Nun die Kernfrage und Antwort** vor allem zur Grafik des Landesamts:

Wieso soll ein Neubaustadtteil im Außenbereich errichtet werden für z.B. rund 16.000 Menschen bis 2045, wenn laut Landesamt die Bevölkerung Freiburgs von 2023 bis 2045 **in der oberen Variante nur um rund 8.000 Personen** zunehmen würde, **also um weniger als 400 Personen mehr pro Jahr**.
- In der Variante **ohne Wanderungen** hätte Freiburg in 2045 nicht mehr Einwohner als 2023.

In der noch fehlenden **Hauptvariante wären es bis 2045 evtl. 4000 Personen mehr**, also weniger als 200 Personen mehr pro Jahr. (Dafür würden die in der Halbzeitbilanz bezahlbares Wohnen, 2025) genannten u.E. niedrig geschätzten über 150 Wohnungen pro Jahr durch Innenentwicklung mit Aufstocken, An- und Umbauten ausreichen.

Selbst die plus 8000 Personen der oberen Variante mehr bis 2045 können leicht mit den ersten 4 bis 5 Neubauaktivitäten in Freiburg aus folgenden Liste mit Wohnen bedient werden.

Die vielen weiteren hier und im Bericht genannten Bau-Aktivitäten - ohne Dietenbach - könnten für einen von GEWOS-Gutachtern behaupteten Nachholbedarf usw. eingesetzt werden, z.B. die bessere Nutzung der netto über 13.000 sehr viel zu großen Wohnungen in Freiburg – **das entspricht den Forderungen bzw. Zielen des BauGB, der Neubaustadtteil und 1. Teilbebauungsplan Dietenbach aber nicht.**

Die 6. Erklärung

des RegioBündnis pro Landwirtschaft, Natur und ökosoziales Wohnen

an die Bevölkerung und Kommunalpolitik in Freiburg und im Breisgau, März 2026 (1)

Neubaustadtteil Dietenbach: der STOPP muß jetzt kommen

Kostenexplosion - viel zu teure Mieten – Natur & Menschen leiden – seit 13 Jahren keine Wohnung - kein Bedarf mehr – Alternativen besser

Auch im Frühjahr 2026, über 13 Jahre nach ersten Beschlüssen für einen Riesen-Neubaustadtteil „Dietenbach“ in Freiburg, besteht weiterhin keine sichere Aussicht auf erste bezugsfertige Wohnungen: vielleicht 2030? Aber es bestand doch ein Mangel an bezahlbaren Wohnungen für breite Schichten? Ist „Dietenbach“ ein riesiger Irrtum der Stadt und des Gemeinderats? Es gibt entscheidende große Hindernisse:

Hindernis 1: Das Geld fehlt: Die Erschließungskosten Dietenbachs stiegen von 602 Mio € in 2018 bis Ende 2025 um mehr als das Doppelte auf 1.320 Mio €, Tendenz steigend, bei weitem unbezahlbar für die hoch verschuldete Stadt. Ohne viele 100 Mio € staatliche Zuschüsse werde sowas nichts laut OB Horn 2023 im SWR-Fernsehen, unbemerkt vom Gemeinderat? Gebührenerhöhungsschrauben wegen Dietenbach belasten alle. Die Dietenbach-Schulden-Haushaltssperre droht, trifft Vereine, Kultur, freiwillige Leistungen.

Hindernis 2: Dietenbach wäre sozial schädlich. Die sehr teuren freien Mieten in Dietenbach - Anfang 2023 netto kalt über 25 €/qm, Tendenz steigend - würden über künftige Mietspiegel fast allen Mietern Freiburgs schaden. Noch ohne Wohngebäude würde jede Wohnung im Schnitt rund 200.000 € Erschließungskosten verursachen. Die Stadt ist auf Kurs Billigversion des Stadtteils u.a. mit mehr Energieverbrauch und -kosten.

Hindernis 3: Das finanzielle Risiko ist viel zu hoch. Deshalb stieg die Sparkasse Freiburg 2023 aus dem Grundstücksgeschäft Dietenbach aus. Grundstücke würden bei Geschossflächenzahl 2 nun netto 1838 €/qm kosten statt versprochene 680 bis 820. Da geht kein sozialer Mietwohnungsbau! Auch Stadt und Gemeinderat: müssten rechnen können!

Hindernis 4: Der Bedarf für Dietenbach ist weg. So viele Baugebiete wie nie zuvor sind in Bau oder in Arbeit - meist Innenentwicklung. Stadtbau und andere tun ihr Bestes – vor

Dietenbach: auf günstigeren Grundstücken, Umbau, Aufstocken usw., viel mehr als Dietenbach, billiger für Stadt und Mieten. Laut Zensus über 13.000 viel zu große Wohnungen, der Leerstand stark gestiegen. Prognosen von Stadt und Statistik-Landesamt zeigen wenig Bevölkerungswachstum. Ab 2022 sank die Geburtenrate auch in Freiburg stark.

Hindernis 5: Die von der Stadt mit Rodungen vergewaltigte Natur: 14 Vogel- und andere Arten wurden geschädigt, Überleben aufs Spiel gesetzt, Igel geschreddert. Die Stadt rodete, bevor alle z.T. selbst erteilten Sondergenehmigungen gegen die Tierwelt und Wald vorlagen. Dem Bauen auf „grüner Wiese“ steht auch Art. 20a GG entgegen.

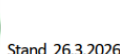
Hindernis 6: Dietenbach wäre nicht klimaneutral, sondern sehr klimaschädlich. Denn beim großen Mangel an Handwerk, städtischem Personal und Finanzen würde Dietenbach den Klimaschutz-Umbau der rund 20.000 Altbauten Freiburgs zu sehr behindern.

Hindernis 7: Dietenbach ist vor Gerichten weiterhin umstritten – Ausgang ungewiss: erneut beim VGH Baden-Württemberg, beim Europäischen Gerichtshof in Strasbourg. Umkirch will sein Trinkwasserschutzgebiet unter Dietenbach schützen gegen riesige Aufschüttungen und Abpumpungen sowie Abwasserrohre im Trinkwasserbereich.

Die Vision „Dietenbach ganz anders“ mit Pachteinahmen der Stadt statt Schuldenorgie heißt: 100% Ökolandbau, Öko-Schreber- & Schulgärten, Erholung und Sport bei Natur- und Landschaftsschutz, Wald wiederherstellen, Flächen ans Land zurückverkaufen. Rund 1 Mrd. € gespart trotz neu errichteter Straße zum Mundenhof samt Brücke!

Es ist also nicht zu spät: Es ist nicht zu viel verloren, sondern viel zu gewinnen! Die Versprechen der Stadt vom Bürgerentscheid sind unerfüllbar. Der bindet seit 2022 nicht mehr. Der Gemeinderat ist frei für „STOPP Dietenbach“ – fürs Allgemeinwohl!

Hrsg. (1): die unterzeichneten **Organisationen:** 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. **Kontakte:** abl-bw.de agus-markgraeferland.de akwasser.de antiatomfreiburg.de blhv.de bund-in-freiburg.de biprolandwirtschaft.de ecotrinova.de gartenleben-freiburg.de klimabuendnis-freiburg.de kunzenhof.de lnv-bw.de lnv-vor-ort/ nabu-dreisamtal.de nabu-freiburg.de plan-b-freiburg.net schoenbergwiesen.de **(1) regiobueundnis.de**



Stand 26.3.2026

Muss der STOPP jetzt kommen?

- 2012 – 2018 -2026- 2029: keine Wohnung
- Das große Geld fehlt! Kommunal +LAND/BUND
- Dietenbach sozial schädlich seit 2012 ff
- Diet. Hauptgrund für Mangel an bez. Wohnungen
- Erschließung 1,4 Mrd. € - Tendenz steigend
- 200.000 € Erschließungskosten/Wohnung
- freie Mieten extrem teuer 25€/qm kalt, 1-2023
- Risiko viel zu hoch! Signal Ausstieg Sparkasse 1.Q 2023
- Kein Bedarf mehr - mit sehr großem Abstand !

Auch im Frühjahr 2026, über 13 Jahre nach ersten Beschlüssen für einen Riesen-Neubaustadtteil „Dietenbach“ in Freiburg, besteht weiterhin keine sichere Aussicht auf erste bezugsfertige Wohnungen: vielleicht 2030? Aber es bestand doch ein Mangel an bezahlbaren Wohnungen für breite Schichten? Ist „Dietenbach“ ein riesiger Irrtum der Stadt und des Gemeinderats? Es gibt entscheidende große Hindernisse:

Hindernis 1: Das Geld fehlt: Die Erschließungskosten Dietenbachs stiegen von 602 Mio € in 2018 bis Ende 2025 um mehr als das Doppelte auf 1.320 Mio €, Tendenz steigend, bei weitem unbezahlbar für die hoch verschuldete Stadt. Ohne viele 100 Mio € staatliche Zuschüsse werde sowas nichts laut OB Horn 2023 im SWR-Fernsehen, unbemerkt vom Gemeinderat? Gebührenerhöhungsschrauben wegen Dietenbach belasten alle. Die Dietenbach-Schulden-Haushaltssperre droht, trifft Vereine, Kultur, freiwillige Leistungen.

Hindernis 2: Dietenbach wäre sozial schädlich. Die sehr teuren freien Mieten in Dietenbach - Anfang 2023 netto kalt über 25 €/qm, Tendenz steigend - würden über künftige Mietspiegel fast allen Mietern Freiburgs schaden. Noch ohne Wohngebäude würde jede Wohnung im Schnitt rund 200.000 € Erschließungskosten verursachen. Die Stadt ist auf Kurs Billigversion des Stadtteils u.a. mit mehr Energieverbrauch und -kosten.

Hindernis 3: Das finanzielle Risiko ist viel zu hoch. Deshalb stieg die Sparkasse Freiburg 2023 aus dem Grundstücksgeschäft Dietenbach aus. Grundstücke würden bei Geschossflächenzahl 2 nun netto 1838 €/qm kosten statt versprochene 680 bis 820. Da geht kein sozialer Mietwohnungsbau! Auch Stadt und Gemeinderat: müssten rechnen können!

Hindernis 4: Der Bedarf für Dietenbach ist weg. So viele Baugebiete wie nie zuvor sind in Bau oder in Arbeit - meist Innenentwicklung. Stadtbau und andere tun ihr Bestes – **vor** Dietenbach: auf günstigeren Grundstücken, Umbau, Aufstocken usw., viel mehr als Dietenbach, billiger für Stadt und Mieten. Laut Zensus über 13.000 viel zu große Wohnungen, der Leerstand stark gestiegen. Prognosen von Stadt und Statistik-Landesamt zeigen wenig Bevölkerungswachstum. Ab 2022 sank die Geburtenrate auch in Freiburg stark.

Muss der STOPP jetzt kommen? - 2 -

- Die vergewaltigte Natur – weitere Rodungen
- Extreme Lächer §§§ beim Vogelschutz usw. im Widerspruch zu Art 20a GG und EU-Vogelschutz
- Diet. klimaschädlich, auch falls „klimaneutral“
- vor Gerichten umstritten: 2 neue Verfahren 2025
- Es gibt IN Dietenbach ökol.-soziale Alternativen, die dort 1 Mrd. € sparen und Einnahmen erbringen
- das bisher Investierte ist nur z.T. verloren
- Der STOPP in 2026 ist sehr spät, aber nicht zu spät
- Es ist viel zu gewinnen . fürs Allgemeinwohl!

An die Stadt Freiburg i.Br.

Freiburg i.Br., den 7.12.2025

Rathaus /Poststelle

Rathausplatz

79098 Freiburg i.Br.

Rüge gemäß § 215 BauGB zum Satzungsbeschluss vom 26.11.2024

DRUCKSACHE G-24/136

**Satzung
der Stadt Freiburg im Breisgau**

**über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
und Ausgleichsflächen auf den Gemarkungen
Freiburg, Lehen, Waltershofen, Opfingen und Hochdorf
„Dietenbach – Am Frohnholz“, Plan-Nr. 6-175**

(Satzungs-Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Freiburg i.Br. am 7.12.2024)

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Martin Horn,
sehr geehrte Damen und Herren 1. Bürgermeister und Bürgermeisterinnen,

hiermit rügen wir Unterzeichnete schriftlich gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs sowie des materiellen Rechts hinsichtlich des 1. Teilbebauungsplans für den Neubaustadtteil Dietenbach unter Darlegung des begründenden Sachverhalts. Dazu berufen wir uns auf die unten folgenden Ausführungen und die in den **Anlagen** enthaltenen Stellungnahmen und Unterlagen, die wir uns hiermit jeweils vollumfänglich zu Eigen machen.

Mit freundlichen Grüßen, die Unterzeichneten

Inhaltsübersicht

- S.3 (0) Einleitung:
 - I Allgemeine Erwägungen**
 - II Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB**
- S. 5 Natura 2000, NSG, LSG, Biotopschutz
 - III Abwägungsgebot; Naturschutz,**
- S. 7 Umwidmungsperrklausel, Klimaschutz
- S. 8 Weiteres: Baulärm, Verbotstatbestände, Klimaschutz
- S. 9 Eingriffen (Umweltbericht)
 - IV Weitere Gründe**
 - (1) Formfehler, Mangel-Infos,**
- S. 10 **(2) Planrechtfertigung besteht nicht**
Sozialer Schaden, Kostenfinanzierung
- S. 14 Sonderrechnung Dietenbach
- S. 15 Viel zu teuer, viel zu spät
- S. 16 BauGB und Dietenbach
- S. 17 **(3) Kein Bedarf**
 - 3.1. Bevölkerungsentwicklung
- S. 19 3.1.3 **Kernfrage und Antwort**
- S. 20 3.1.4 VGH-Urteil sachlich hinfällig; viel zu hohe Mieten
- S. 21 3.1.6 Dietenbach sozial schädlich
- S. 21 **(4) Ausstiegsvertrag der Sparkasse mit der Stadt**
- S. 22 **(5) Leerstand in Freiburg und andere Alternativen**
- S. 22 **5.2. Dietenbach Haupthindernis für bezahlbares Wohnen**
 - 5.3 Über 13.000 sehr viel zu große Wohnungen
 - 5.4 Innenentwicklung
- S. 23 5.5 großer Miet- und Kauf- und Tausch-Wohnungsmarkt
- S. 23 5.6 Wohnbauplanungen In Freiburg
- S. 24 5.7. Potentiale Innenentwicklung in Freiburg
- S. 24 5.8. Zähringen-Nord: Stadt verhindert 1400 Wohnungen
- S. 25 **(6) weiter: Natur- und Artenschutz, Stadtbahn, Rodungen**
- S. 26 6.6.Falschaussagen der Stadt
- S. 27 6.7.Stadtbahn Dietenbach
- S. 27 **6.8. 3 Stellungnahmen NABU Freiburg: als Anlagen 1,2,3**
- S. 27 **(7) Wasser, Hochwasser, Grundwasser, WSG**
- S. 27 **(8) Klimaschutz: Dietenbach klimaschädlich**
- S. 28 **(9) Stellungnahme ECOtrinoa e.V., 18.4.2024: Seiten 28 - 48, eigenes Inhaltsverzeichnis S. 29**
- S. 48 **(10) Weitere Gründe zu: Bedarf, Natur- und Artenschutz, Abwägungs- und Formfehler**
- S. 50 **(11) Weitere Gründe zu: Fehlende/unzureichende klima- und artenschutzrechtliche Abwägung**
- S. 51 **(12) Anlagen, hier das Verzeichnis:**
 - Nr. 1a, 1 -3 Stellungnahmen NABU-Freiburg e.V.: 1a von 2019, 2022, 2024, 2024
 - Nr. 4 Stellungnahme ECOtrinoa e.V. 18.4.2024
 - Nr. 5, 6, 6a RegioBündnis: Erklärungen 3, 4, 5
 - Nr. 7 Bürgeraktion Dietenbach mit ECOtrinoa an Stadt und Rat 22.1.2023
 - Nr. 8 Schreiben Regierungspräsidium 13.12.2024 an ECOtrinoa
 - Nr. 9 rechtliche Stellungnahme i.A. von ECOtrinoa (2023) zum Vertrag Stadt mit Sparkasse
 - Nr. 10 Anlage zur Rüge 2019 nach § 215 BauGB zu städtebaul. Entwicklungsmaßnahme Dietenbach
 - Nr. 11 Stellungnahme Bürger NN zur Offenlage 1. Teilbebauungsplan, 18.4.2024

Hindernis 5: Die von der Stadt mit Rodungen vergewaltigte Natur: 14 Vogel- und andere Arten wurden geschädigt, Überleben aufs Spiel gesetzt, Igel geschreddert. Die Stadt rodete, bevor alle z.T. selbst erteilten Sondergenehmigungen gegen die Tierwelt und Wald vorlagen. Dem Bauen auf „grüner Wiese“ steht auch Art. 20a GG entgegen.

Hindernis 6: Dietenbach wäre nicht klimaneutral, sondern sehr klimaschädlich. Denn beim großen Mangel an Handwerk, städtischem Personal und Finanzen würde Dietenbach den Klimaschutz-Umbau der rund 20.000 Altbauten Freiburgs zu sehr behindern.

Hindernis 7: Dietenbach ist vor Gerichten weiterhin umstritten – Ausgang ungewiss: erneut beim VGH Baden-Württemberg, beim Europäischen Gerichtshof in Strasbourg. Umkirch will sein Trinkwasserschutzgebiet unter Dietenbach schützen gegen riesige Aufschüttungen und Abpumpungen sowie Abwasserrohre im Trinkwasserbereich.

Was ist wenn Dietenbach doch nicht kommt?

- **Große Vorteile für alle:**
- **Kapital wird frei für Vieles:** z.B:
 - Für Senkung der Kitagebühren, Sozialticket ÖPNV, Klimaschutz, Bildung/Schulen, andere Wohnen
- **Die Stadt vermeidet Schuldenkatastrophe**
- **Personal wird frei für Vieles:** z.B.
 - Klimaschutz, sozialökolog. Stadtumbau für Wohnen
- ***Hinweis: Einiges in Dietenbach bereits Investierte ist +- o.k.: Brücke Lehen; Straße zum Tiergehege. Hochwasserschutz (also nicht verlorenes Geld...)***

„Dietenbach ganz anders

Die Vision „Dietenbach ganz anders“ mit Pachteinahmen der Stadt statt Schuldenorgie heißt: 100% Ökolandbau, Öko-Schreber- & Schulgärten, Erholung und Sport bei Natur- und Landschaftsschutz, Wald wiederherstellen, Flächen ans Land zurückverkaufen. Rund 1 Mrd. € gespart trotz neu errichteter Straße zum Mundenhof samt Brücke!

Es ist also nicht zu spät: Es ist nicht zu viel verloren, sondern viel zu gewinnen! Die Versprechen der Stadt vom Bürgerentscheid sind unerfüllbar. Der bindet seit 2022 nicht mehr. Der Gemeinderat ist frei für **„STOPP Dietenbach“ – fürs Allgemeinwohl!**

Bloß wie kommen wir dahin,
wenn die große Ratsmehrheit
und die großen Medien sich (noch?) taub stellen
und die Verwaltung sich nicht traut?

Was dann in Dietenbach ?

- **Landschaftsschutzgebiet LSG, Offenland mit Wald**
- Nur noch **Ökolandbau**; Mähwiesen am Bach
- **Blühäcker und Blühwiesen** für biolog. Vielfalt
- **Agri-Photovoltaik** z.B. nördlich des Dietenbachs
- **Öko-Schrebergärten** in Südostecke für Weingarten und Rieselfeld
- **Wald-Wiederherstellen** des gerodeten Waldes
- **Pachtland** von der Stadt (dauerhafte Einnahmen!)
- **Rückverkauf** von ca. 20 ha an Land B-W.: 12 Mio. €



Rettet Dietenbach



Foto G. Löser 3-2020







Der Neubaustadtteil Dietenbach ist

- **unnötig, viel zu teuer** bei der Erschließung
- **viel zu teuer** bei den erwarteten Mieten
- **schadet asozial fast allen** beim Wohnen via Mietspiegel
- hat seit 2012 bis vorauss. 2029/30 **keine Wohnung** erbracht
- hat die **besseren Alternativen** be- bis **verhindert**
- hat den **Mangel** an bezahlbarem Wohnraum **verlängert**
- Ist das **Haupthindernis** für günstiges Wohnungen in FR

ist also die falscheste Antwort zur Wohnungsfrage

Es ist noch nicht zu spät zum STOPP!

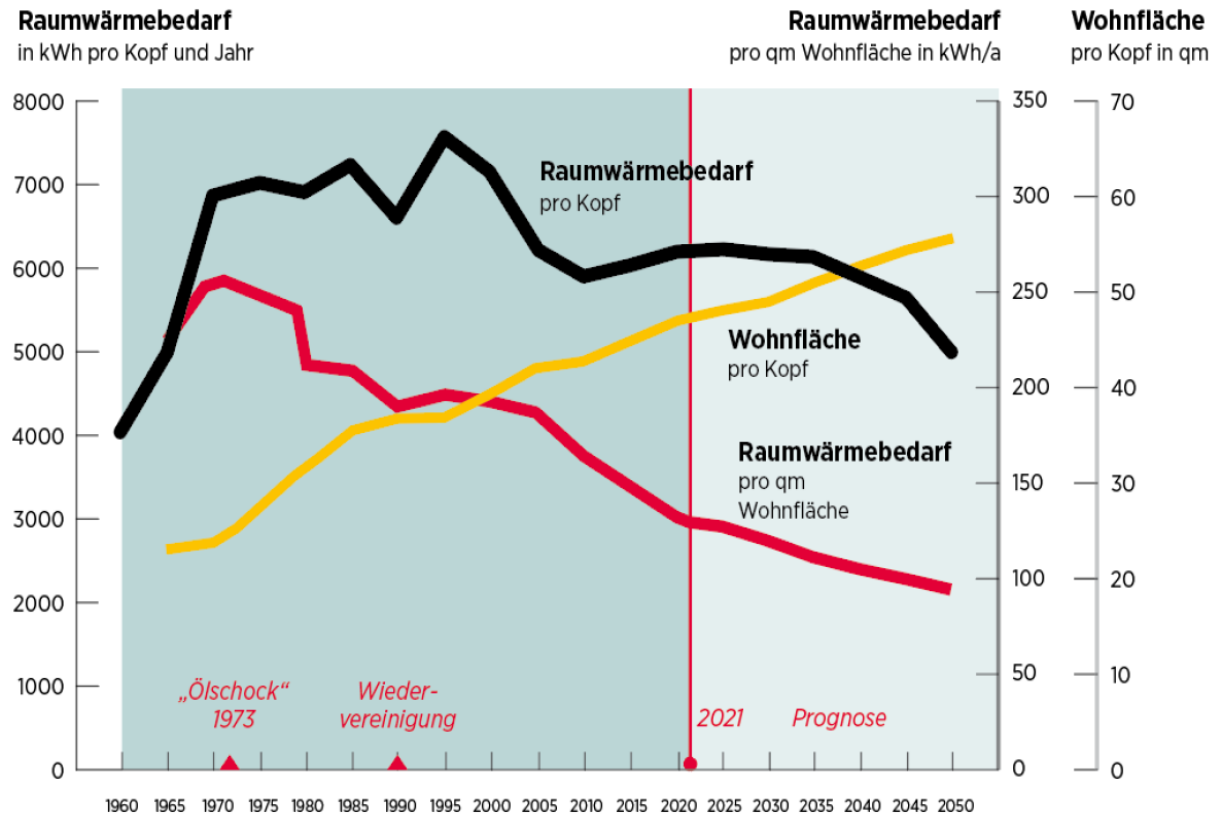
Wohnraumsuffizienz

Wie entwickeln wir die Potenziale im Bestand?

Vortrag, 16.11.2024

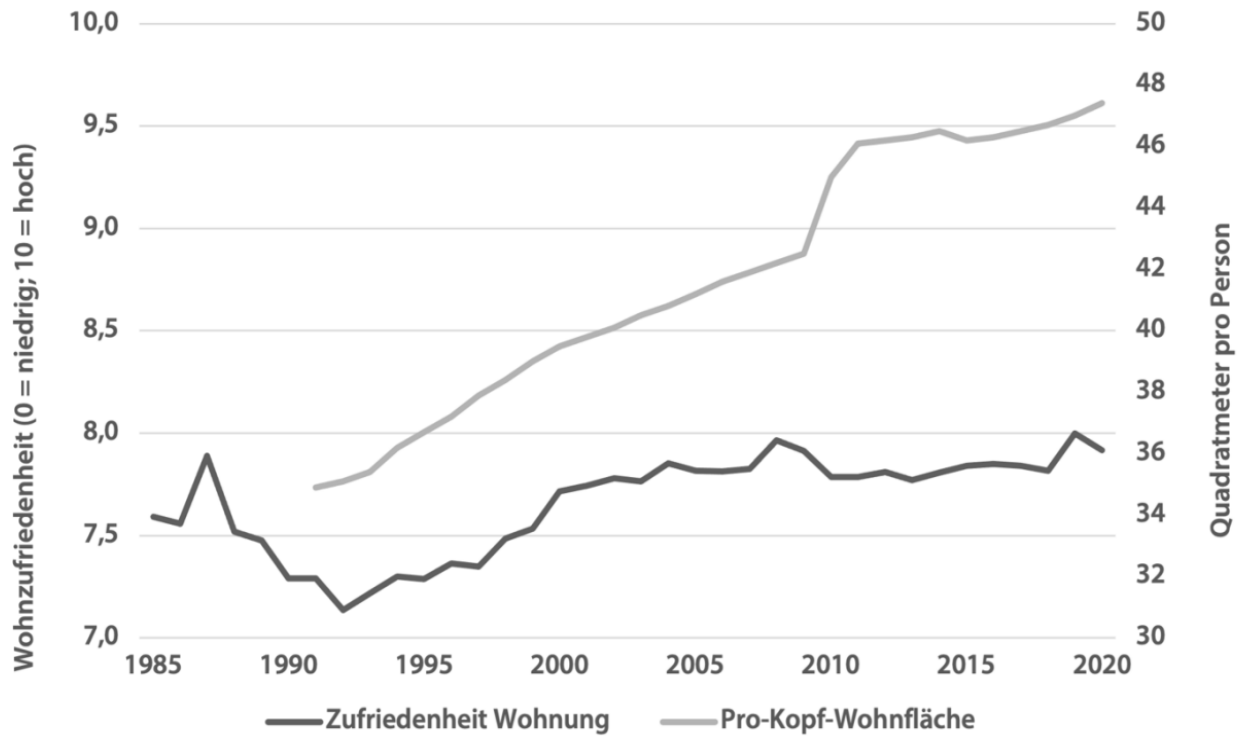
Philipp George

Warum brauchen wir Suffizienz?



Quelle: Wuppertal Institut 2023

Wohnungsgröße und Wohnzufriedenheit



Quelle: BBSR (Hrsg.) 2023

... in einer Wohneinheit:

› Wohn- / Hausgemeinschaft

... im Gebäude:

› Umbau (z.B. Wohneinheiten aufteilen)

› Umzug (z.B. Wohnungstausch)

› Gemeinschaftliche Wohnprojekte

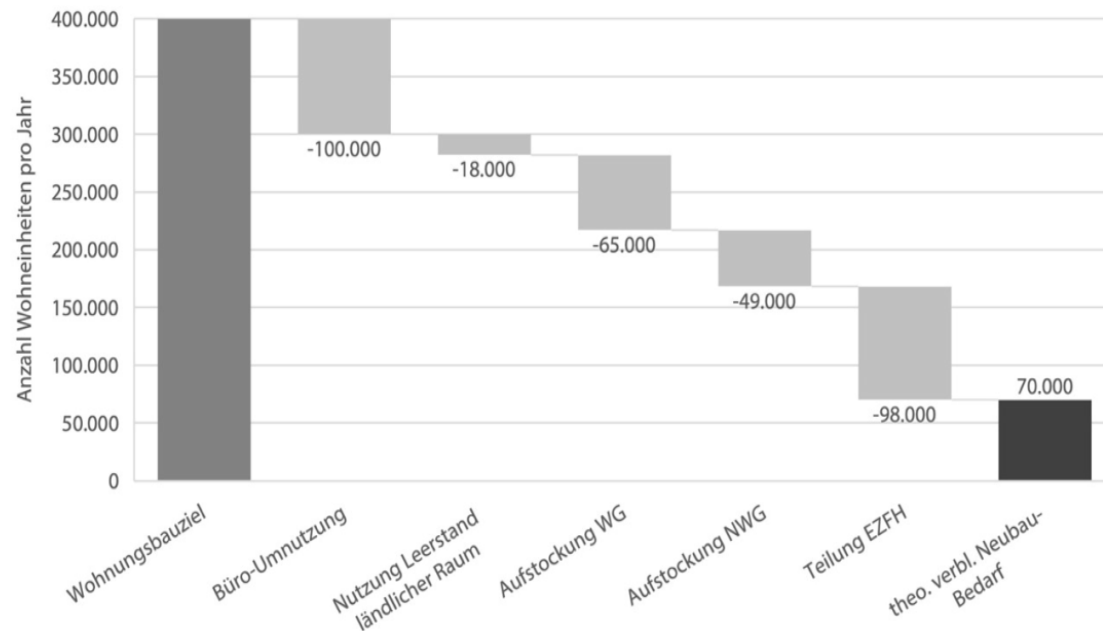
... im Quartier:

› Umnutzung

› Neubau komplementär denken

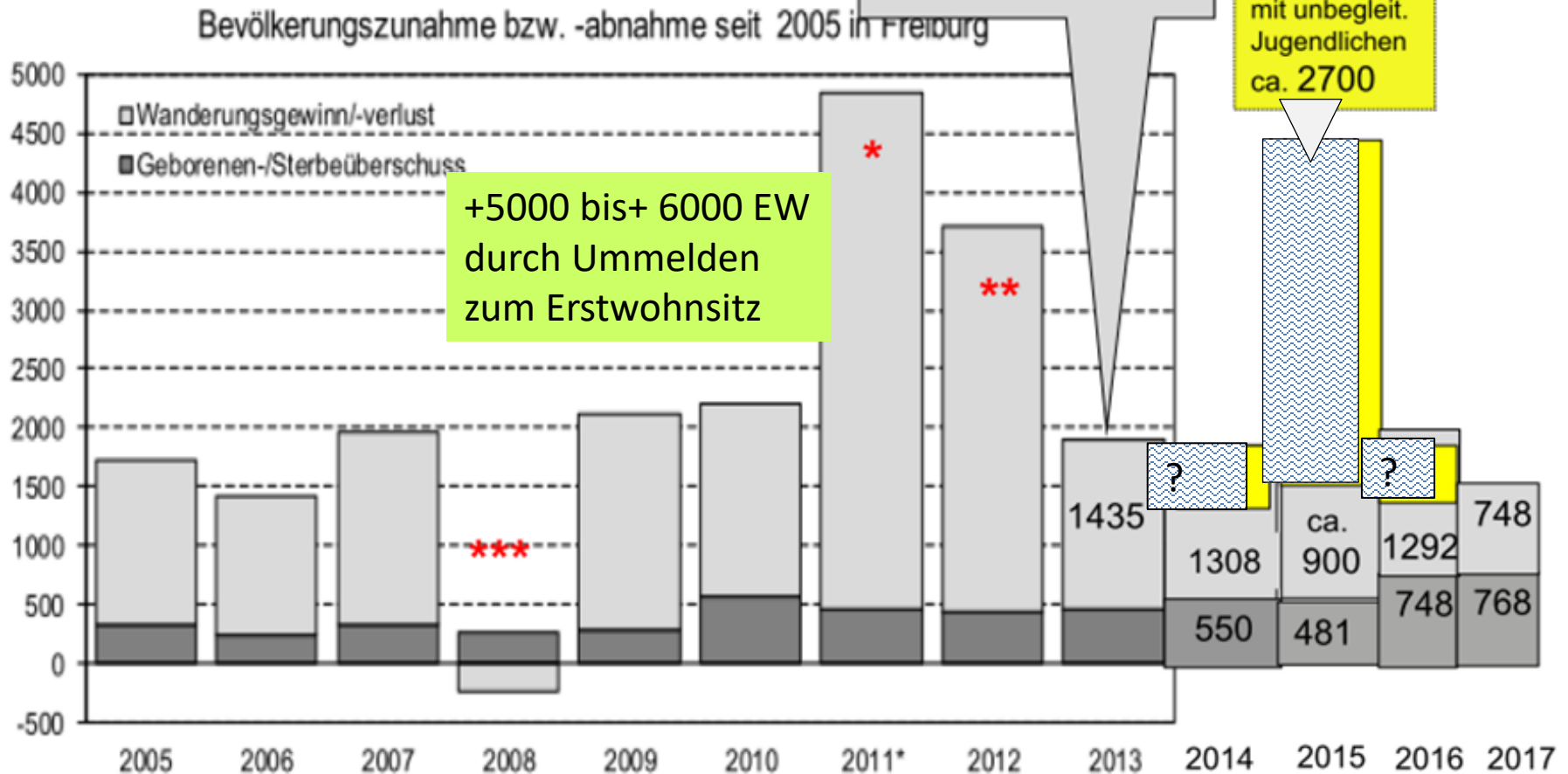
› Aufstockung

› Mischnutzung



Quelle: BBSR (Hrsg.) 2023

Für 2014 bis 2017 ergänzt mit
Daten des Amts und kommentiert
von ECOtrnova e.V., 9.3.2018

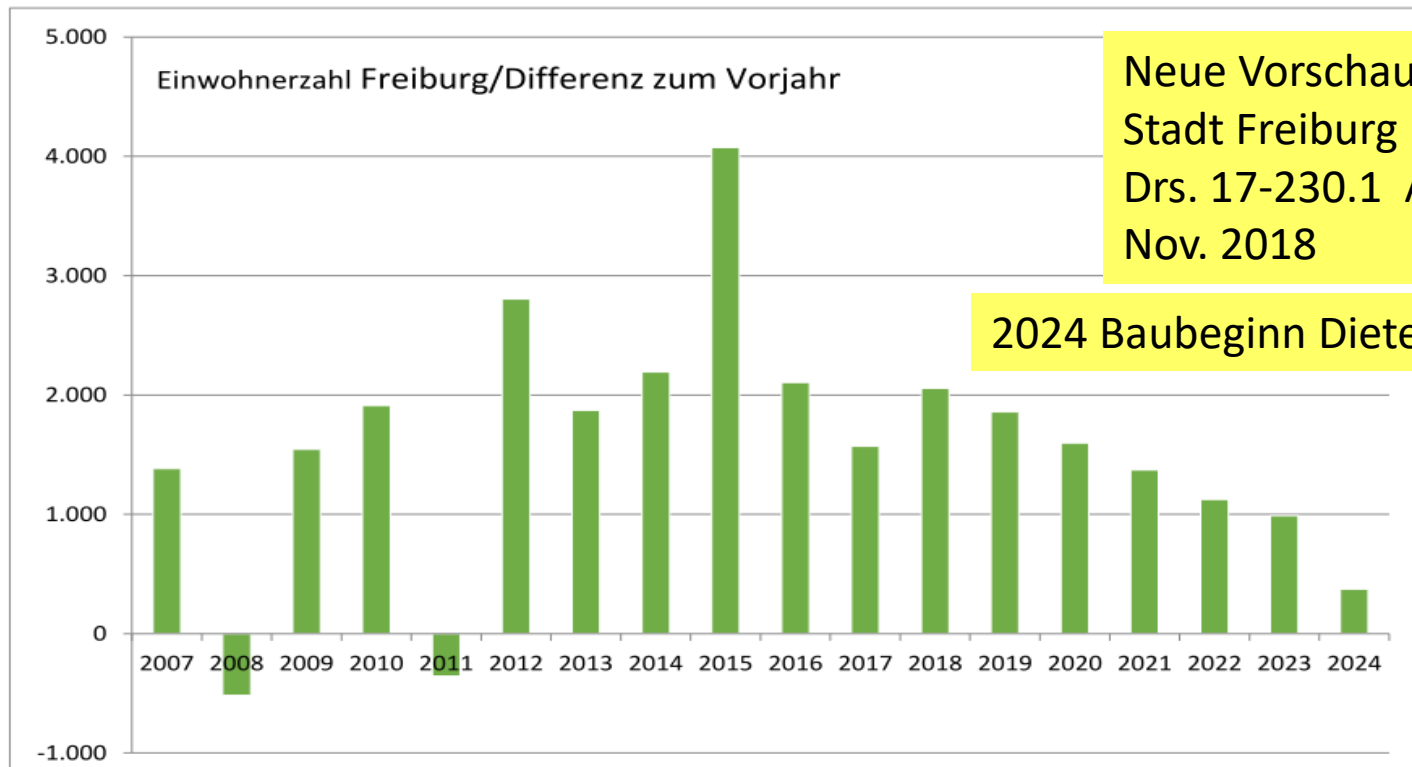


* Einführung der Zweitwohnungssteuer *

Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Freiburg

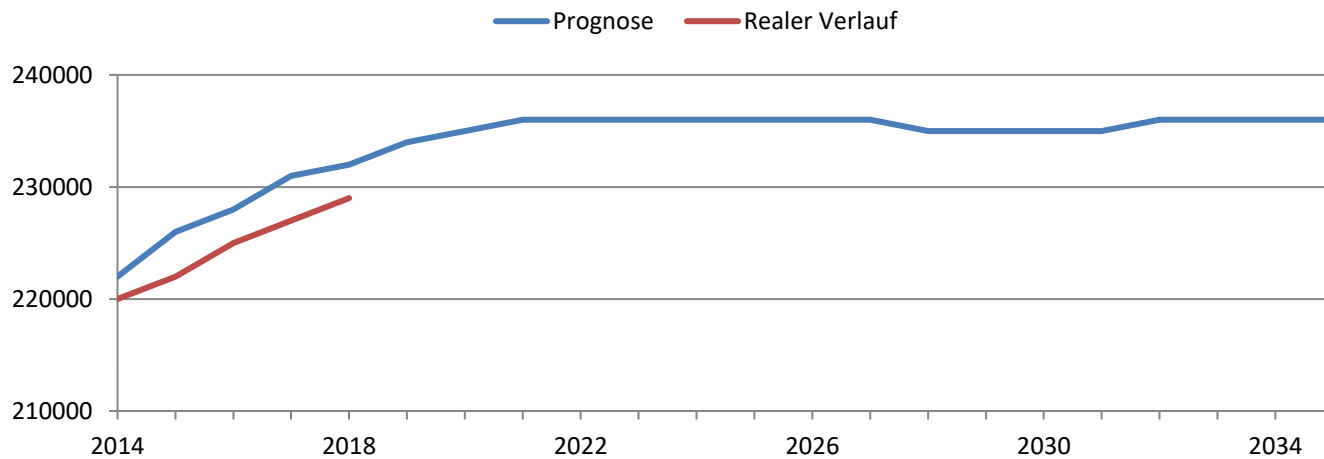
** max. Doppelabitur-Jahrgänge
und Wehrpflicht-/Zivildienst-Ende
*** statistische Bereinigung durch Amt

Ergänzung/Auswertung für 2014-2017 mit Daten des Amtes
www.freiburg.de/pb/Lde/207907.html#anker304934
(Auswertung Einwohnermelderegister 2014+2015) gefunden 10.6.2015/23.6.2016



Neue Vorschau
Stadt Freiburg
Drs. 17-230.1 Anlage
Nov. 2018

2024 Baubeginn Dietenbach?



Bevölkerung Freiburg: Stadt-Prognose 2018 mit in Nebenwohnsitzen Gemeldeten, Vorrausrechnung Landesamt und Melderegistereinträge

Einwohner

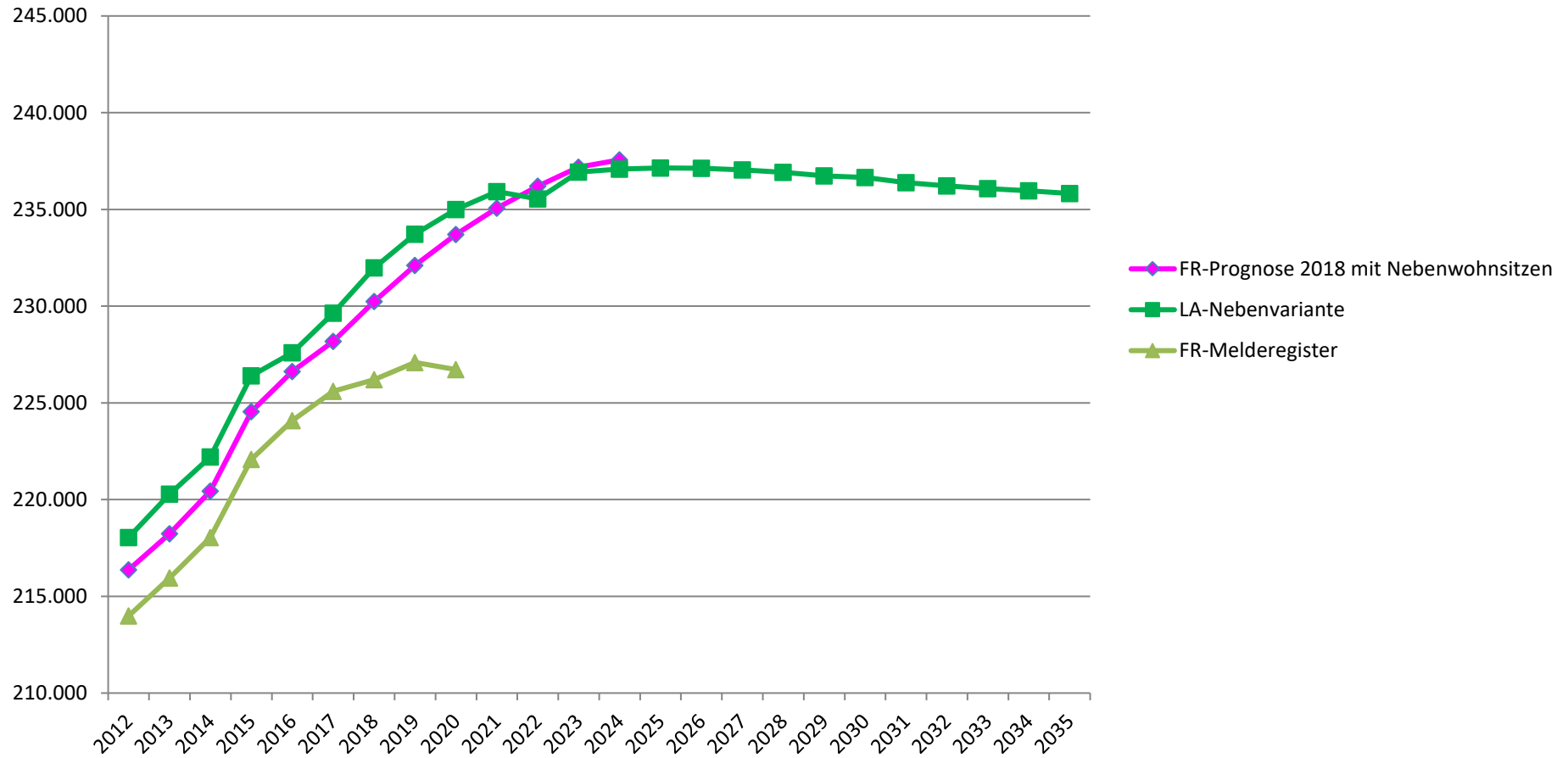
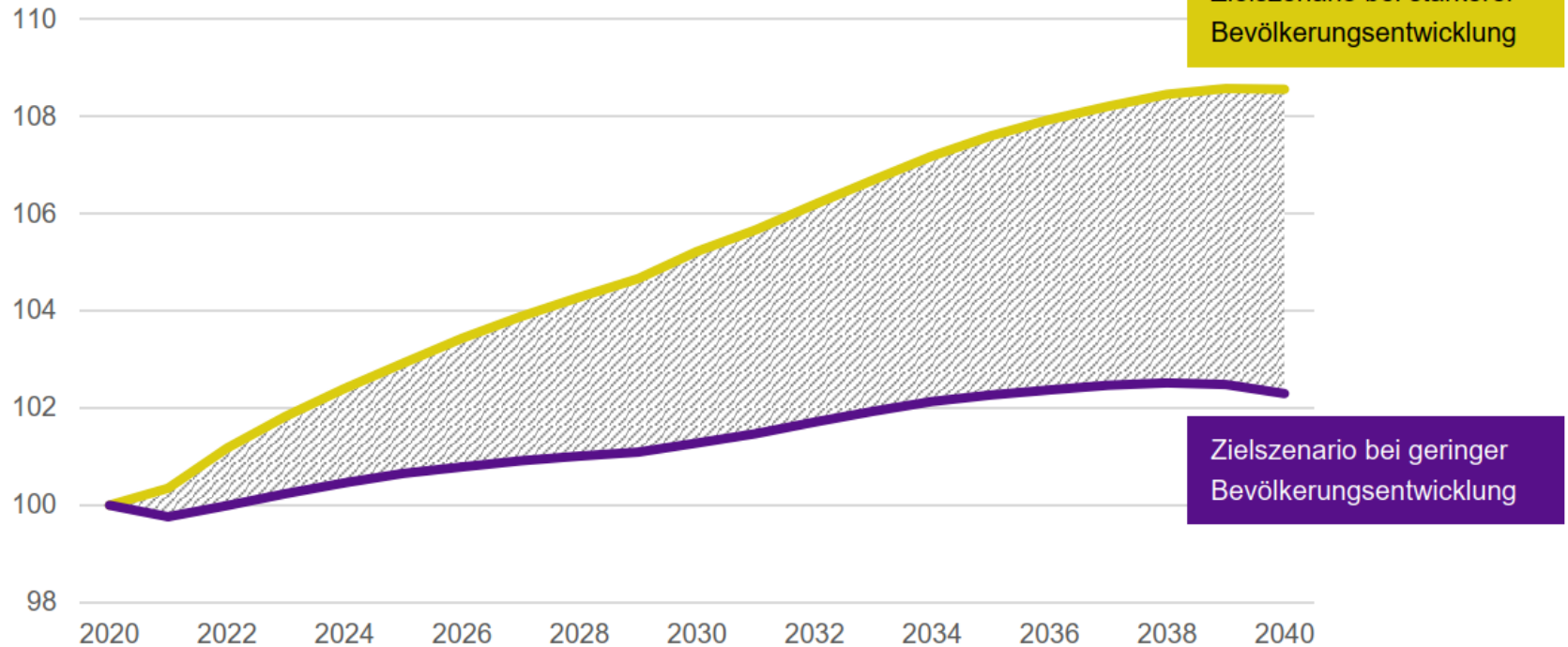


Abbildung 56: Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Freiburg

2020 = 100



Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement der Stadt Freiburg

Exkurs: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes

Info-Box 8

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichte 2019 eine neue regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung (mit dem Basisjahr 2017). Die Regi-

Bevölkerungsvorausberechnung – Obere Variante mit Wanderungen und Modellrechnung ohne Wanderungen



Voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung bis 2040 – Vorausberechnung mit Wanderungen

Stadt Freiburg im Breisgau

Jahr	Bevölkerung insgesamt	
	Obere Variante	Modellrechnung
2023 ¹⁾	236.236	236.236
2024	235.672	236.387
2025	235.671	236.585
2026	236.123	236.832
2027	236.549	237.129
2028	236.948	237.477
2029	237.321	237.872
2030	237.678	238.304
2031	238.031	238.762
2032	238.394	239.227
2033	238.780	239.669
2034	239.196	240.062
2035	239.650	240.376
2036	240.136	240.582
2037	240.646	240.656
2038	241.171	240.580
2039	241.707	240.343
2040	242.241	239.946
2041	242.750	239.396
2042	243.211	238.704
2043	243.624	237.888
2044	243.997	236.967
2045	244.334	235.958

1) 2023: Bevölkerungsfortschreibung zum 31.12.; restliche Jahre: Ergebnisse der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (Basis 2023).

Methodenbeschreibung.

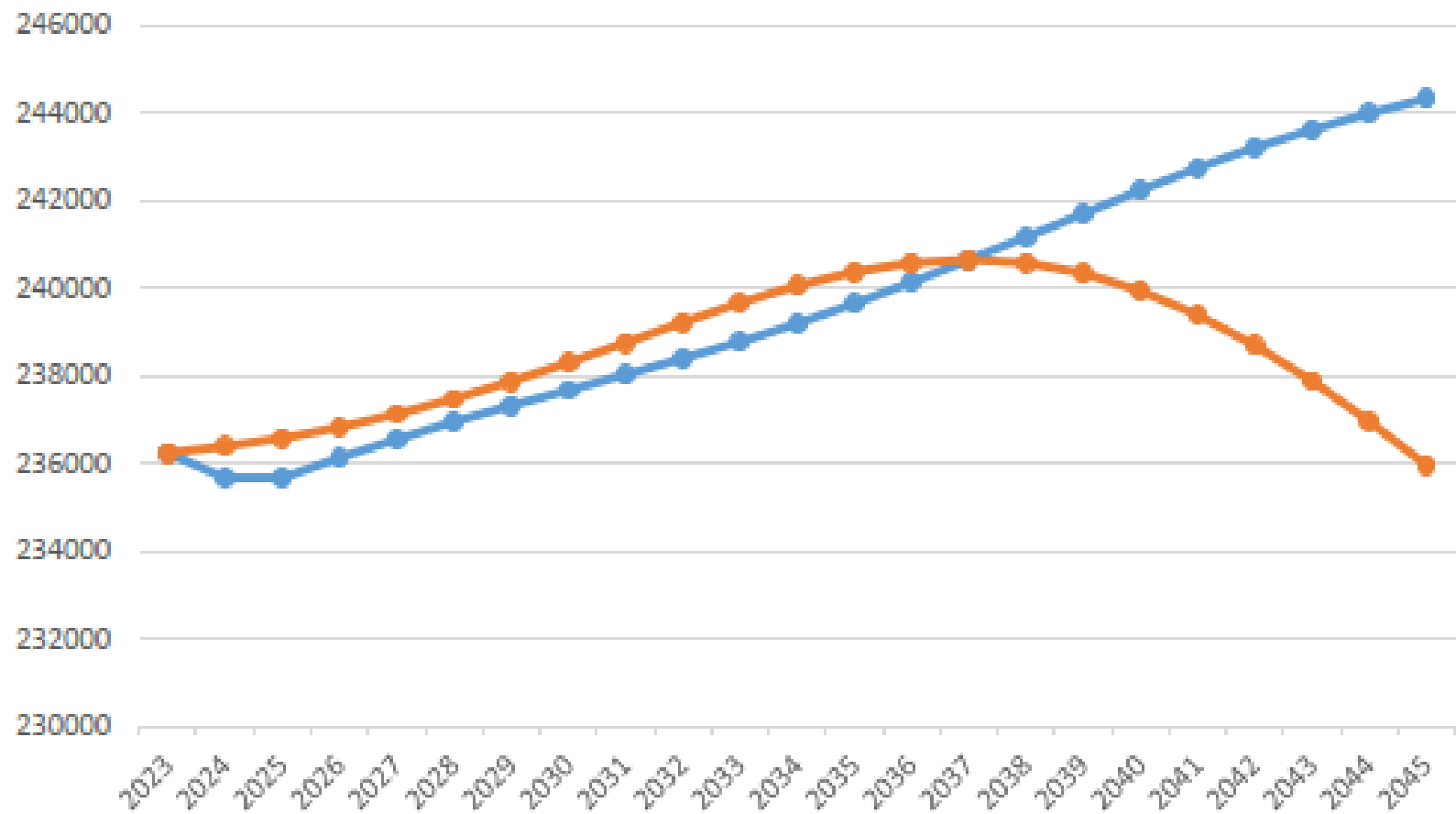
Datenquelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung Basis 2023; mit Wanderungen/Modellrechnung.

Bevölkerungsvorausberechnung Freiburg

obere Variante mit Wanderungen

Modellrechnung ohne Wanderungen

Quelle: <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015100.tab?R=GS311000>



Kein Bedarf für Dietenbach !

- ...und angesichts** der jüngst, derzeit und weiterhin auch ohne Dietenbach (dort Wohnungen wenn überhaupt frühestens vorauss. 2029) sehr umfangreichen Wohnbautätigkeit in Freiburg von Stadtbau, BIMA, Genossenschaften - und.....
- **...angesichts** der nach Auswertung des Zensus von 2011 in Freiburg über 13.000 im Vergleich zur durchschnittlichen Wohnfläche pro Person sehr viel zu großen Wohnungen, eine nach und nach größtenteils, aber nicht immer leicht aktivierbare große Wohnraumreserve von über 10%...
- besteht kein Bedarf** für den Neubaustadtteil Dietenbach, auch nicht durch den in Gutachten für die Stadt Freiburg behaupteten Nachholbedarf. Vielmehr wurden einer Analyse von Seiten Dritter zufolge in Freiburg jüngst in mehreren Jahren mehr Wohnungen errichtet als es dem Zuwachs bei der Einwohnerschaft entsprach, siehe nachfolgende Folien! Zudem stehen die Daten des Landesamts denen der GEWOS-Studie i.A. der Stadt entgegen. Die GEWOS-Studie erwähnt die Daten des Landesamts beiläufig.

-

Alternativen

1. Es-wird-**sowieso**-viel-gebaut-**Alternative** (bis 1000 WE/J, war z.T. deutlich mehr als für Einwohnerzuwachs nötig)
2. **Mehr Wohnraum OHNE Bauen! Der soziale Weg**
3. **Leerstand und illegale Ferienwohnungen**
4. **Chancen für bezahlbares Wohnen durch Wohnungen schaffen ohne Neubau**
-> **Wohnsuffizienz**, Vortrag P. George, KiB 16. Nov. 2024 - [hier](#)
5. **Perspektivplan 2030 +**
6. **FNP 2020 von 2006 – der für 2040 – wo bleibt der?**

worauf es ankommt:

**Grün = Mehr „bezahlbarer“ (für wen?) Wohnraum
OHNE Bauland auf „grüner Wiese“ - OHNE Flächenfraß**

Zuviel gebaut ??? Wie kann das sein?

In einigen Jahren wurden in Freiburg viel mehr WE gebaut
/genehmigt als die Bevölkerung gewachsen ist:

Beispiel: 2016-2020 plus **2.649 Personen**, also **662 P/Jahr**
(2016: 224.079 bis 2020: 226.728)

[https://fritz.freiburg.de/asw/asw.exe?aw=Bevoelkerung/Wohnbevoelkerung/Nationalitaet/Wohnbev_oelkerung_nach_Nationalitaet_Gesamtstadt_Tab]

- -> Bedarf ca. **1.497 Wohnungen (WE)**, d.h. ca. **374 WE/Jahr** bei 1,77 Personen/WE.
- 2017-2020 wurden **4.458 WE genehmigt**. [BZ, 19.01.2021, S. 17]
- passend für den Wohnbedarf von ca. **7.890 Menschen**,
- Bevölkerung 2016 -2020 aber nur plus **2.649 Einwohner** ein Drittel der 7.890.

ALSO : fast 3.000 Wohnungen zuviel binnen 4 Jahren?

- (nach Joao Rafael)
- *Unschärfe: genehmigt ist noch nicht gebaut...*

PLATZ Unsichtbarer Wohnraum Freiburg

13.700 viel zu große Wohnungen:

9.605 Ein-Personen-Haushalte > 80 qm:

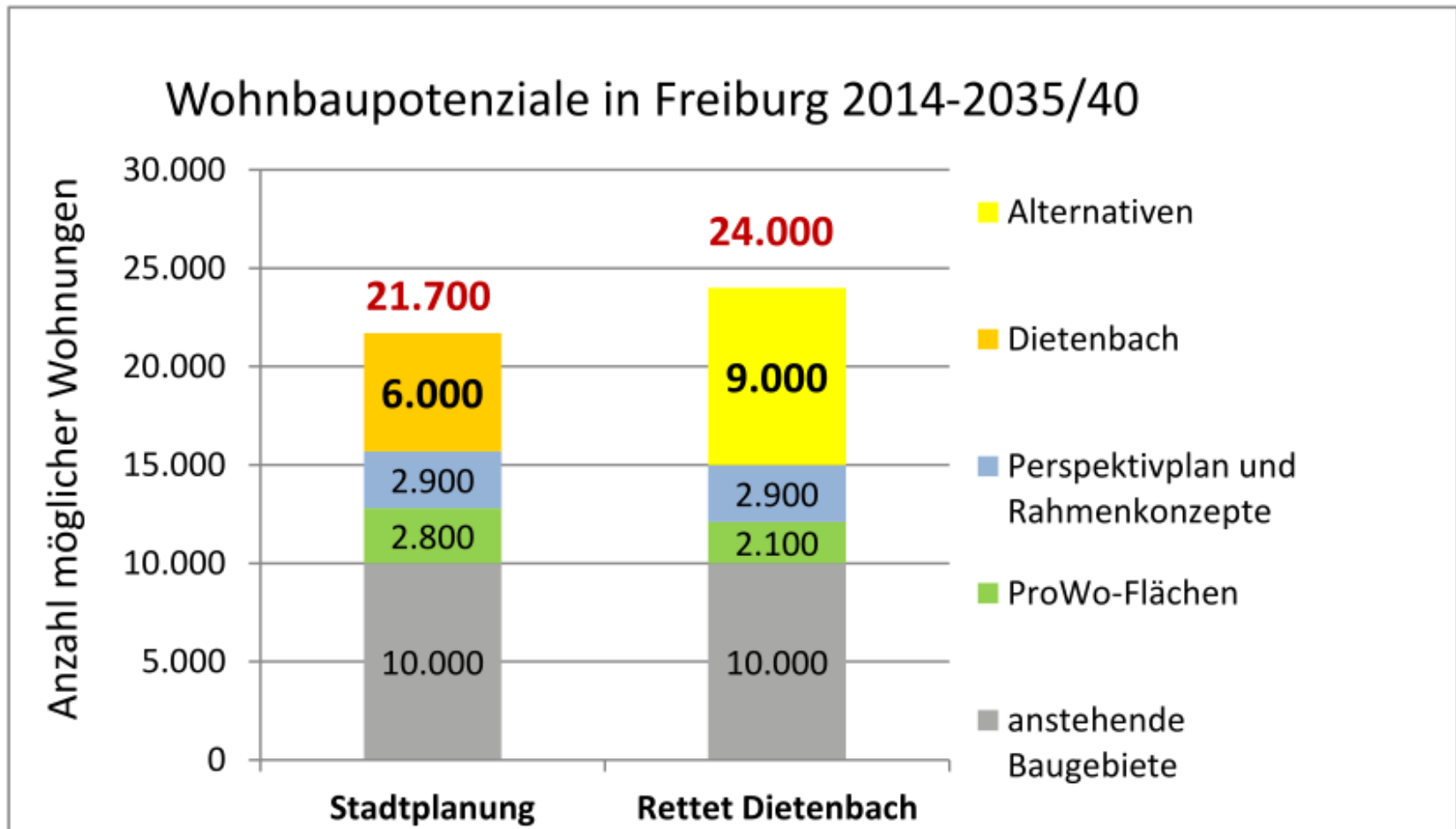
4.635 Zwei-Personen-Haushalte > 120 qm:

also ca. 12% im Vergleich zum Wohnungsbestand!

->> Freiburg hat ein **Wohnflächen-Verteilungsproblem als große Chance** –und Aufgabe für Eigentümer und planende Berufe

Die 13.700 sind **doppelt so viele wie in Dietenbach** geplant

Nach Werkstattbericht 7-2018 ECOtrinoa e.V. + RegioBündnis
von den Medien verheimlicht, von der Stadtpolitik nicht gewollt



einige Neubauaktivitäten bzw. Planungen in Freiburg

OHNE DIETENBACH - geringe Doppelzählungen

- **Stadtbau: 2.500 Wohnungen (WE), diese nicht in Dietenbach**
- **Zinklern/Lehen 500 WE,**
- **Kleineschholz 550 WE,**
- **Hinter den Gärten 350 WE,**
- Unmüßig 770 WE **nicht in Dietenbach!**,
- Ganter-Areal ca 500 WE
- Neubauten Uniklinik für Bedienstete - im Stühlinger, **nicht unsinnig in Dietenbach!**
- mehrere Studierenden-/ AZUBI-Wohnheime - **nicht in Dietenbach !**
- Nachverdichtung u.a. Uffhauser Str, .
- BIMA- Ersatzbauten mit mehr WE,
- Ex-Obi-Baumarkt für Wohne
- Kreuzstr., Schloss Ebnet, und viele weitere Akteure/Gebiete.
- **Schon die ersten 4 – 5 Nennungen reichen für den erwarteten Bevölkerungszuwachs (Landesamt, obere Variante) bis 2045 !!**

Chilli Juli 2022: Am Dietenbach eskaliert der Konflikt:

Politik gibt sich unbeeindruckt, Bauwirtschaft winkt ab

- „Es gebe im Dietenbach, teilt das Baudezernat auf chilli-Anfrage mit, „keinen Beschluss, irgendwelche Grundstücke nur im Erbbaurecht zu verkaufen“.“ Chilli 7-22
- **Chilli-Umfrage: Wer will in Dietenbach bauen ?!** - war vor KOFl Jan-2023
- **Sparkasse:** fand die Vermarktung von Dietenbach zu riskant, stieg aus!
- **Wohnbau Baden.** Ausstieg der Sparkasse aus Dietenbach-Vermarktung als Warnung
- **Unmüßig-Gruppe:** nein bei den aktuellen Preisen und Bedingungen im Dietenbach..... das Projekt wirtschaftlich „an die Wand fährt und die Verluste dann sozialisiert werden“.
- **Giesinger-Gruppe:** „Wir werden im ersten Bauabschnitt auf keinen Fall mitmachen“
- **Stuckert Wohnbau:** „Unter den heute gegebenen Umständen werden wir nicht bauen“
- **Bauverein Breisgau:** „aber ob die wirtschaftlichen Realitäten .. In Einklang zu bringen sind
- **Präambel des (früheren) Rahmenvertrags Stadt und EMD (der Sparkasse)** „Vor allem muss auch das bodenpolitische Ziel der Entwicklungsmaßnahme, weite Bevölkerungskreise mit preisgünstigen Grundstücken zu versorgen, erreicht werden können.“ **Baugesetzbuch!**

*Der Bodenwert, der zuletzt sehr stark angestiegen ist, wurde ebenfalls angepasst, und zwar auf einen Zwischenwert, der sich aus den aktuellen Bodenrichtwerten der Stadtteile Landwasser und Weingarten einerseits sowie Gutleutmatten und Rieselfeld andererseits ergibt. Es wird mit einem **Durchschnittswert von 980,00 €/m² gerechnet.***“ Hinweis: Dieser Betrag erwies sich bald als viel zu niedrig angesetzt.

Nov. 2019

(3) Bei der verspäteten Verabschiedung der neuen Sonderrechnung Dietenbach 31.1.2023

(das ist auch der Tag des Kaufbeschlusses des Gemeinderats zur EMD durch die Stadt) lag zugrunde laut Drs. 23/025 zum 31.1.2023 s.u.

Schock: neue KOFI Januar 2023

1.248 Mio. € Kosten, also + 642 Mio € seit dem SEM-Beschluss 2018,

also mehr als Verdopplung und rund 400 Mio mehr als 11.11.2019 (s.o. (2))

1.139 Mio Euro Einnahmen** incl. rund 49 Mio € je hälftig erhoffte Förderung und Ausgleichabgaben usw.

** dazu wurden die Grundstückskosten sehr stark erhöht (und höheres Bauen bzw. mehr Wohnungen angestrebt)

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

zzgl. weitere rund 9 Mio € aus dem Haushalt

109 Mio Euro also ungedeckt

bei extrem gewagtem Prinzip Hoffnung auf Grundstücksverkäufe nach Plan!

ABER: Ob die **nun gegenüber 2018 (680-820 €/qm) rund doppelt so teuren erschlossenen Grundstücke (genug) Käufer** finden, muss sehr bezweifelt werden, wie sich am weitgehenden Desinteresse der großen Unternehmen der Freiburger Wohnungswirtschaft inkl. Baugenossenschaften schon Mitte 2022 zeigte,

zu (3:) aus Drs. 23/025 zum 31.1.2023:

*Schock mit neuer
KOFI Jan 2023*

Deshalb und aufgrund der in 2023/2024 stark steigenden Baupreise ist bei den Kosten mit sehr erheblichen Steigerungen zu rechnen: **Rund plus 20% zusammen in 2023/2024.** D.h.

1,5 Milliarden Euro voraussichtlichen Kosten für die Erschließung (Stand Ende 2024) bei **Voraussichtlich über 300 Mio. Euro ungedeckten Kosten**

Das dürfte nicht durch noch höhere „astronomische“ Grundstückspreise deckbar sein, die letztlich den Mietspiegel für fast alle in Freiburg untragbar machen würden, mit Abfärben auf die Region, falls überhaupt noch jemand in Dietenbach bauen würde.

Zahlreiche wesentlich günstigere Maßnahmen für mehr Wohnraum hatten wir und das RegioBündnis schon Mitte Juli 2028 veröffentlicht mit dem „Werkstattbericht“ samt Medienmitteilung bei völligem Verschweigen („Zensur“) bzw. Boykott der Pressekonferenz durch Freiburger Medien:

https://ecotrinova.de/downloads/2018/180719a_MM_REGIOBUeNDNIS_grosse_Wohnalternativenstatt_Dietenbach.pdf

https://ecotrinova.de/downloads/2018/180719b_Liste_Bau-Wohn-Potenziale_Freiburg_ECOTrinova-GL.pdf

(4) Die Verschuldung der Stadt wächst stark durch Dietenbach:

Die Verschuldung der Stadt wächst sehr wesentlich durch die Dietenbach-Erschließung

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



Quelle: Datei: Gemeinderats-AG Dietenbach von Stadt und Gemeinderat, Eingang Januar 2023

weiter **(4) Die Verschuldung der Stadt wächst stark durch Dietenbach:**

kumulierten 427 Mio Schulden + 123 Mio. Euro Zinsbelastung, siehe Drucksache zur Sonderrechnung (KoFi) Dietenbach für 2023/2024 zur Ratssitzung 31.01.2023.

([BESCHLUSS-VORLAGE G-23/025](#), Ende S. 4 und Anfang S. 5):

„Über die Gesamtlaufzeit der Maßnahme bis voraussichtlich **2042** fallen nach aktuellem Stand **Kosten in Höhe von ca. 1.248 Mio. €** an.“

„Bis aus Grundstücksveräußerungen Einnahmen eingehen, wird die Maßnahme **über Kredite vorfinanziert**. In der Spitze (im Jahr **2033**) müssen ca. **427 Mio. € vorfinanziert werden**. Bei einem aktuell angenommenen Finanzierungzinssatz von durchschnittlich 2,5 % entstehen **Finanzierungskosten** in Höhe von ca. **123 Mio. €**.“

Vorgenannte neue Schulden von 427 plus 123 Mio € (**Summe 550 Mio Euro**) gelten aber nur bei planmäßigem Erfolg beim **Grundstücksverkauf**, was bei den inzwischen extrem hohen **Grundstücks-Preisen für Dietenbach** überhaupt nicht gesichert erscheint.

Der weitere Kostenanstieg (Baukosten, Zinslast, Personal, Inflation...), siehe Teile (5) und (5a), **wird die reale Verschuldung durch Dietenbach voraussichtlich weit darüber hinaus erhöhen,**

KOSTEN Dietenbach Stand 2025

Plan ca. 7.500 Wohnungen, 15.000 Bewohner

ca. 1.500 Millionen Euro

für Planung + Erschließung + Vermarktung

100.000 € pro Person bzw.

200.000 € pro Wohnung nur für Erschließung

ohne die Wohngebäude und Baugrundstücke

- Grundstücke über 2000 €/qm ungefördert + NK
- Freie Mieten über 25 €/qm** ungefördert + kalt + NK
- Unwidersprochen im Rat 30.1.2023
- Mietspiegel aktuell ca 10,8 €/qm



Absender: RegioBündnis Pro Landwirtschaft, Natur & ökosoziales Wohnen

25. Nov. 2024

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

**Herrn Oberbürgermeister Martin Horn und
an die Gemeinderatsmitglieder in Freiburg im Breisgau**
per E-Mail

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

**Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Horn,
sehr geehrte Damen und Herren / liebe Leute im Gemeinderat der Stadt Freiburg i.Br.,**

Sie wollen bzw. sollen am 26.11.2024 über den 1. Teilbebauungsplan Dietenbach entscheiden, für einen extrem teuren und viele Jahre verspäteten riesigen unbezahlbaren Neubaustadtteil, der samt einigem Wald und Biotopen mit geschützter Fauna in einem bisher landwirtschaftlich genutzten bisherigen Überschwemmungsgebiet geplant wird. **Sie sollten aber nicht entscheiden ohne den ausstehenden Kosten-Finanzierungsplan Dietenbach!**

Wir raten Ihnen vom Vorhaben Dietenbach dringend 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?

Bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zügig erbringen, das kann der Riesen-Neubaustadtteil Dietenbach bei weitem nicht. Er verfehlt damit wichtigste Ziele des Satzungsbeschlusses für die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) in Dietenbach vom 24.7.2018.

Und er verfehlt ebenso wesentliche Versprechen der Stadt und der damaligen Gemeinderatsmehrheit zum Bürgerentscheid von 2019, der schon seit Februar 2022 Stadt und Gemeinderat nicht mehr bindet.

Denn die Ziele sind bei weitem nicht mehr erreichbar * mit extrem hohen Erschließungskosten von 1,25 Milliarden Euro, * ersten Wohnungen frühestens 2029/30 statt etwa 2024, * bei fehlenden Riesensubventionen von rund 500 Mio. Euro allein schon für nötige Grundstücksverbilligungen für sozialen Mietwohnungsbau, * bei sehr hohen Wohnbaukosten, * mit freien Mieten von 25 €/qm netto kalt (Stand Januar 2023):

Das Vorhaben Dietenbach ist

***Hauptursache für den Wohnungsmangel in Freiburg, vor allem an niedrigpreisigen, ist also sozial sehr schädlich,
*sehr sozial schädlich wegen viel zu teuer Mieten, nötiger riesiger Subventionen, Mietspiegelschaden
*klimaschädlich auf die Gesamtstadt bezogen aufgrund Personal- und Baupersonal- sowie Kapitalmangels,
*Landwirtschaftsvernichter und für die Natur ein zu großes Ärgernis und für bedrohte Arten z.T. tödlich,
*eine sozial schädliche Kosten-Katastrophe wegen Kapitalmangels und 100en Mio. Euro künftiger Schulden,
insgesamt also das Gegenteil von nachhaltig und das Gegenteil von vernünftig.**

Die Bevölkerung kann sich als in die Irre geführt und betrogen betrachten. Freiburger Umweltschutzvereinigungen haben seit 2012 immer wieder vor dem Neubaustadtteil gewarnt und mehrfach Alternativen vorgestellt, die zu wichtigen Zeitpunkten in 2013 und 2018 in wichtigsten Freiburger Medien unterdrückt wurden.

TOP 18 26-11-2024 Dietenbach

1. Teilbebauungsplan

40 gegen 1 bei 2 E (6 fehlten /befangen)

Stadtverwaltung und Gemeinderat **nehmen Vögel-Leichen von 21 Arten in Dietenbach billigend in Kauf.** Das Regierungspräsidium hat es genehmigt.

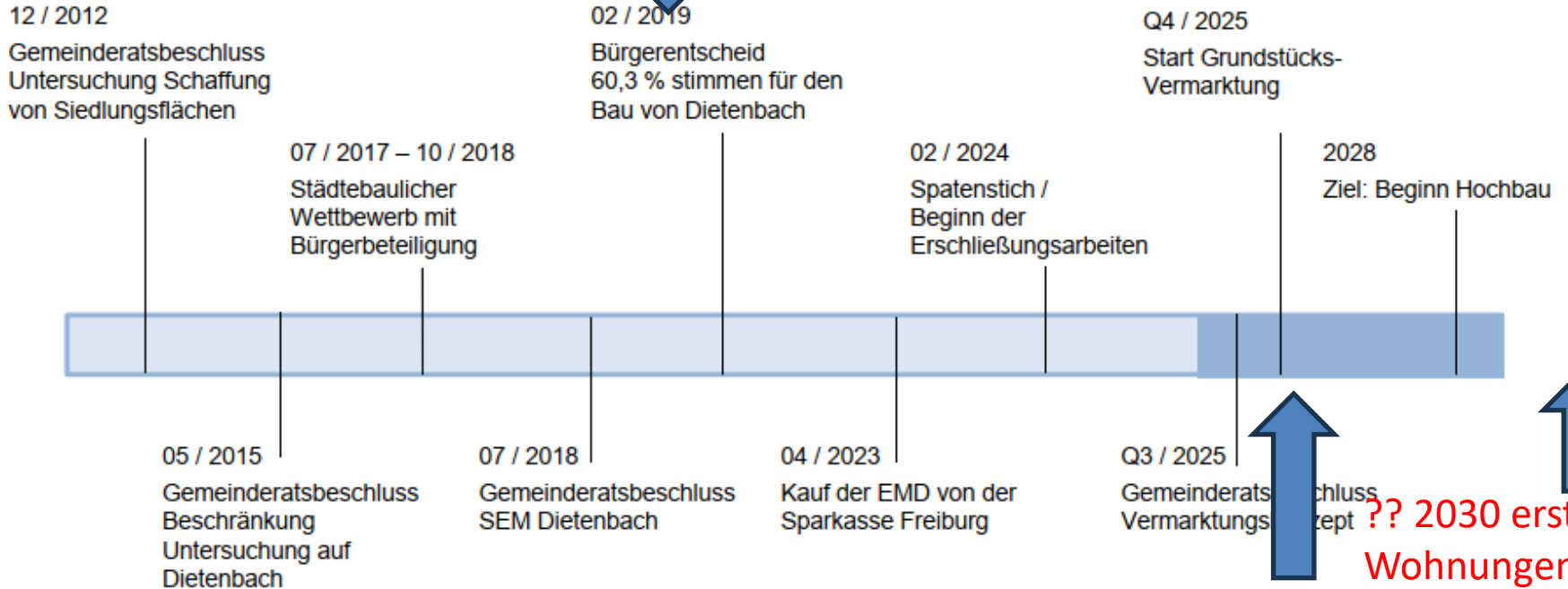
Das Freiburger Artenschutz-Manifest von Stadt und Gemeinderat gilt „natürlich nicht“ für Dietenbach?!

Wurde die Ratsmehrheit geblendet von Dietenbach-Vorspiegelungen seitens der Verwaltung? Oder **kann sie nicht rechnen? Die Sparkasse, die kann es und stieg aus** Dietenbach 2023 rechtzeitig aus

BM Haag störte sich in der Ratssitzung daran, **dass es immer noch Kritik an Dietenbach gibt** (Er meinte wohl u.a. das E-Mail-Schreiben des RegioBündnis vom 25.11.2024)

Ab 2-22 keine Bindungskraft mehr

Zeitschiene



26.11.24 evtl. Satzung 1. Teilbebauungsplan

Kann Dietenbach noch scheitern? JA!

1. Durch die mangelhafte Finanzierung -> Mehrheitsbeschluss des Rats nötig

Wenn der Grundstücksverlauf zu schlecht läuft.

It OB (2022 im SWR-FS) : Wenn die Riesenzuschüsse nicht kommen, wird das alles nichts

Wenn die Kommunalaufsicht stoppt bzw. die Kredite nicht genehmigt.

2. durch KLAGEN gegen die Satzung vom 26.11.2024 - nur Hauptverfahren?

2a: KLAGEN GEGEN Ausnahmegenehmigungen Naturschutz/Vogelschutz

Begründung : Satzung usw. verstößt gegen höherrangiges Recht

Hauptverfahren: kein Bedarf (neuer Zeitpunkt 26.11.2024!) , Wald, Fauna/Vögel, Stadtbahn

nicht durch Wald /Alternativen; Klimaschutz auch global, Grundwasser, und... Verfahrensfehler

Mögl. Kläger: Nachbarn und berechnigte Vereine aus FR, D, die auch für Diet. sein dürfen

NABU FR, BUND RV, Naturfreunde, LNV BW, VCD (Stadtbahn!), Grüne Liga , Plan B

Dietenbach hat bisher nur Wohnraum verhindert! ☹️☹️

Statt Dietenbach: Bauen ohne Bauland – statt Bauern ohne Land!

- Im Laufe der Jahre kann in und auf Dächern Wohnraum entstehen, der **1 großem Neubaustadtteil** entspricht, **ein dezentraler virtueller Neubaustadtteil,**
- **ein 2. auf Parkplätzen,** ein **3. bei Hinterhäusern,** falls die Einwohnerschaft noch weiter wächst.
- Also **Wohnungen bauen ohne Landverbrauch,** damit Landwirtschaft, Kleingärten und Natur keine Flächen mehr verlieren!

Was tun? Neue Regeln setzen!

- 1. Mehr durchschnittl. Wohnfläche pro Kopf? NEIN
- Mehr Wohnfläche bei mehr Bevölkerung? Evtl., oder: Zusammenrücken:
- Umbau (zu) größer zu kleineren Wohnungen: JA
Vorbild Stadtbau Freiburg (bis +50%/Gebäude -> Beispiele)
- 2. Mehr Wohnfläche => mehr Bauland? NEIN
- Virtuelle Stadtteile in/auf Dächern + Parkplätzen! JA
- Virtuelle Stadtteile durch ökol.soz. Stadtumbau! JA

Die Dietenbach-Frage

- ist die Gretchenfrage heutiger Stadtentwicklung
- **Gretchen an FAUST (Goethe):**
“Nun sag, wie hast du's mit der Religion?”
- **Gretchenfrage heute ist die der Natur an alle:**
„Wie hast du's mit Natur, Boden & Agrikultur?”

Dietenbach-FILME

- **Im Abseits von Green City – Die Bauern von Dietenbach und das Wohnen**
(Bodo Kaiser mit Georg Löser, für ECOtrinoa eV u.a.), 2018ff, 50 min
- **Das Kleinod – die Dietenbach Wälder**
- (Sarah Moll; mit Bildmaterial von Bodo Kaiser), 2022?, 18 min
- **Dieti bleibt** (Graham Smith) 2023? 1:34 min