

Rettet Dietenbach!



Bürgeraktion Rettet Dietenbach
Treffpunkt Freiburg
Am Schwabentorring 2
79098 Freiburg

www.rettet-dietenbach.de

An den Oberbürgermeister der Stadt Freiburg
Herrn Martin Horn

Offener Brief zum Projekt Dietenbach: Stellungnahme und Offene Fragen

Kopie an: Presse sowie weitere politisch und gesellschaftlich relevanten Gruppen und Personen

Freiburg, 01.05.2019

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Horn,

als gute Demokraten erkennt die Bürgeraktion Rettet Dietenbach das Ergebnis des Bürgerentscheids selbstverständlich an. Mit der Abstimmung bleiben allerdings die vielen Probleme bezüglich der negativen Auswirkungen auf Klima, Ökologie, Umwelt und (lokale) Landwirtschaft bestehen – z.B. aufgrund von Flächenverbrauch und -Versiegelung.

Die Dietenbachbebauung wird bis 2026 nichts, und danach nur relativ wenig zur Lösung des Wohnraumversorgungsdefizits¹ und des Mangels an leistbarem Wohnraum, insbesondere für Geringverdienende und Bedürftige beitragen.² Um dieses Ziel zu erreichen, werden für diese konkreten Bevölkerungsgruppen andere Lösungen und gezielte (Sofort-)Maßnahmen³ gebraucht, die direkt von der Stadt(-Bau) und anderen nicht-profit-orientierten Akteuren außerhalb des freien Markts realisiert werden müssen.

Der neue Dietenbach-Stadtteil wird negative Folgen für fast alle Mieter in Freiburg haben. Die nicht geförderten Wohnungen werden den Mietspiegel in die Höhe treiben und, somit, so gut wie alle anderen Mieten nach oben mitziehen.⁴

Im Falle eines solchen nicht nachhaltigen Eingriffs in Natur und Umwelt, und in Betracht aller weiteren „Kollateralschäden“ drängt sich die Frage des Sinns, der Kosten und überhaupt die Frage der Verhältnismäßigkeit auf. Schließlich ergäbe Dietenbach „nur“ ca. 300 Wohnungen im Jahr⁵ trotz massiven Einsatzes aller möglichen Mittel.

Viele der BürgerInnen, die im Bürgerentscheid mit Nein gestimmt haben, haben dies sicher getan in der Hoffnung, dass mit der – allerdings langfristigen – Bebauung von Dietenbach die schwierige Suche nach bezahlbarem ggf. gefördertem Wohnraum recht bald ein Ende hätte. Mit der kurzfristigen bzw. mittelfristigen Realisierung der zahlreichen und effizienten Alternativmöglichkeiten könnte der Bedarf weitgehend gedeckt werden, und es wäre noch Zeit, auf die unnötige, mit so zahlreichen Problemen behaftete Dietenbachbebauung zu verzichten.

Angesichts der Aussagen von Ihnen, von Finanzbürgermeister Stefan Breiter und von Sparkassenvorstand Marcel Thimm direkt nach dem Bürgerentscheid (siehe z.B. Fußnoten 2 und 4) halten wir es für angebracht, wenn Sie bzw. die Stadtverwaltung den BürgerInnen folgende Fragen beantworten:

- 1) Wie wird die 50%-Quote finanziert und rechtlich abgesichert? Ist die Zustimmung der Sparkasse für die 50%-Quote garantiert? Werden mit Sicherheit mindestens 50% sozial geförderte und bezahlbare Wohnungen gebaut? Oder wird in Dietenbach wirklich gar kein Wohnraum „für ganz Einkommensschwache“ entstehen? (Siehe Fußnote 2)
- 2) Gibt es für das gesamte Dietenbachprojekt einen realistischen, langfristigen Kostenplan? Werden realistische Risiko-Aufschläge berücksichtigt, wie z.B. Kostensteigerungen wegen Zeitverzögerung und Handwerker-mangel?⁶
Wie sollen günstige Mieten trotz immer teurer werdender Erschließungs- und Baukosten entstehen?
- 3) Welche (Sofort-)Maßnahmen wird die Stadt treffen, um die Menschen in den diversen Wohnungssuchkarteen mit dem dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum (im preisgünstigen Segment) zu versorgen?⁷
Welche baulichen und sozialen Alternativen werden als weitere Sofortmaßnahmen bis spätestens 2026 (frühester Termin für die ersten Wohnungen in Dietenbach) realisiert?
- 4) Die Freiburger Stadtbau FSB hat bekanntgegeben, dass sie bis zum Jahre 2028 in Freiburg 3100 Wohnungen auf vorhandenen Grundstücken realisieren will. Würden in Dietenbach von der Stadtbau bis zu 1500 Wohnungen gebaut, müssten diese von den beabsichtigten 3100 Einheiten abgezogen werden, da für mehr als 3100 Einheiten die Kapazitäten nicht ausreichen. Folgt daraus, dass wegen Dietenbach mittelfristig weniger neue Wohnungen im Innenbereich von Freiburg entstehen?⁸
- 5) Liegt der Stadt eine Prognose bzw. eine Studie über die (negativen) Auswirkungen des neuen Stadtteils Dietenbach auf den künftigen Freiburger Mietspiegel vor? (Siehe Fußnote 4)
- 6) Die obere Variante der städtischen Bevölkerungsvorausrechnung 2018 bis 2024 (im Statistischen Jahrbuch Freiburg von 2018, Seite 46) deutet auf ein immer geringer werdendes, ab 2025 wahrscheinlich sogar gegen Null tendierendes Wachstum hin. Gibt es eine andere Bevölkerungswachstumsprognose, die den Bau von Dietenbach ab frühestens 2026 überhaupt noch rechtfertigt?
- 7) Die Freiburger Bevölkerung wird in den allernächsten Jahren aufgrund der ständigen Bautätigkeit weiter wachsen. Mit dem neuen Stadtteil kämen dann nochmals 15.000 Einwohner hinzu. Was gedenken Sie zu tun, um eine generelle Verkehrsüberlastung zu verhindern? Insbesondere der ÖPV (z.B. die Straßenbahnlinien 5 und 1) würde einen Kollaps erleiden, wenn inzwischen kein umfassender und kostspieliger Ausbau der Verkehrsinfrastruktur stattfände.
- 8) Wieso existiert in Freiburg kein Kataster für brachliegende Baugrundstücke?⁹
Sind Maßnahmen geplant, die ein zügiges Bebauen solcher Grundstücke vorsehen?
Warum gibt es immer noch kein Kataster für Leerstand, Zweckentfremdung etc.?

Wir freuen uns über Ihre baldige, sachdienliche Beantwortung unserer Fragen.

Mit freundlichen Grüßen

für die Bürgeraktion Rettet Dietenbach

Beirat der Bürgeraktion

Manfred Kröber, Ulrich Glaubitz, Karin Neumann, Martin Gnädinger, Dr. Georg Löser, João Rafael

-
- ¹ Siehe die neue Studie (2018) von Dr. Andrej Holm im Auftrag der Hans-Böckler-Stiftung: [„Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?“](#)
- ² OB Martin Horn: „...wir haben einen Beschluss des Gemeinderats für 50 Prozent sozial geförderten Wohnraum. Ich möchte an dieser Stelle betonen: Sozial gefördert heißt nicht Sozialwohnungen für ganz Einkommensschwache, sondern es heißt Wohnraum für die Mitte der Gesellschaft.“
[Badische Zeitung, 25.02.2019, Seite 17]
- und
- „...Baubeginn ist vielleicht 2026, da können wir heute noch gar nicht abschätzen, wie die Förderung für sozialen Wohnraum in zehn Jahren aussehen wird.“
[Badische Zeitung, 25.02.2019, Seite 17]
- Sparkassenvorstand Marcel Thimm: „Ob das genau 50 Prozent, äh, sozial geförderte Wohnungen sein können oder müssen, da sind wir noch ein bisschen skeptisch.“ (lacht)
[Baden TV Süd, 27.02.2019, [„Wackelt die 50%-Quote für Dietenbach?“](#)]
- ³ Insbesondere als Sofortmaßnahmen zählen: Leerstand beseitigen, illegale Ferienwohnungen zurückgewinnen, Wohnen für Hilfe, Umzugshilfe, etc.
- ⁴ Siehe verschiedene Studien, und zuletzt den Finanzbürgermeister Stefan Breiter: „Ich sehe halt einfach die Gefahr, dass die 50 Prozent, die nicht im geförderten Wohnraum sind, letztlich in der Quersubventionierung stärker in die Tasche greifen müssen. Und Sie kennen ja das Prinzip des Mietspiegels, dass die Mieten, die nicht gefördert sind, letztendlich in den Mietspiegel mit einfließen und das treibt natürlich die Spirale ein bisschen nach oben.“
[Baden TV Süd, 27.02.2019, [„Wackelt die 50%-Quote für Dietenbach?“](#)]
- ⁵ 5500 Wohneinheiten in 17 Jahren (2026 bis 2042) ergibt durchschnittlich ca. 324 WE/Jahr.
[[BESCHLUSS-VORLAGE G-18-114 Anlage 1 vom 24.07.2018, Seiten 141-143 und 228](#)]
- ⁶ Es ist mit explodierenden Kosten innerhalb der nächsten ca. 25 Jahre (= Projektdauer) zu rechnen. In den letzten drei Jahren sind die Erschließungs- (45%) und die Baukosten (15% bis 20%) schon sehr stark gestiegen.
Siehe auch „Baukosten stark gestiegen“ [Badische Zeitung, 10.04.2019, Seite 26]
- ⁷ Bei der Stadtbau sind *“aktuell 6000 (!) gemeldete Wohnungssuchende.”*
“Mindestens drei Jahre lang müssen Bewerber aktuell auf Wohnraum warten.”
[Chilli, Bauen & Wohnen, 05.03.2019, [„Stadtbau plant 3100 Mietwohnungen“](#)]
- “Sozialbürgermeister Ulrich von Kirchbach: ... 1600 wohnraumsuchende Familien seien mittlerweile in der städtischen Notfallkartei gelistet.”*
[Chilli, Politik & Wirtschaft, 20.07.2018, [„Herkulesaufgabe: Die Finanzierung des neuen Stadtteils Dietenbach steht auf wackligen Beinen“](#)]
- ⁸ *„Selbst das anspruchsvolle Programm, bis 2028 rund 3100 neue Mietwohnungen ... zu bauen ..., wird demnach nicht einmal den hauseigenen Bedarf decken. Wenn die Stadtbau allerdings auch auf dem Dietenbach zupacken soll – die Rede ist aktuell von 1500 geförderten Mietwohnungen –, dann müssen aus der 3100er-Liste viele Projekte verschoben werden. ‘Alles zusammen können wir nicht stemmen’, sagt der Stadtbau-Chef [Ralf Klausmann].“*
[Chilli, Bauen & Wohnen, 05.03.2019, [„Stadtbau plant 3100 Mietwohnungen“](#)]
- ⁹ Im Gegensatz zu Offenburg und Lörrach sah sich die Stadt Freiburg *„...nicht imstande, Auskunft über das Ausmaß unbebauter Grundstücke in der Hand von Privatleuten zu geben.“*
[Badische Zeitung, 10.04.2019, Seite 5]