

Nie war ein
»NEIN«
SO
ZUKUNFT!



**Fragen und Antworten zum Bürgerentscheid
Dietenbach am 24. Februar 2019**


Dietenbach 
SOZIAL • ÖKOLOGISCH • LEBENSWERT

Am 24.02.2019 findet in Freiburg ein Bürgerentscheid über den geplanten Stadtteil Dietenbach statt. Aus Sicht der Stadtverwaltung und des Gemeinderats ist der Bau des neuen Stadtteils der wichtigste Baustein gegen die Freiburger Wohnungsnot und steigende Mieten.

Freiburg braucht Dietenbach, um...

- **bezahlbaren Wohnraum zu schaffen**
- **den steigenden Bedarf an Wohnungen zu decken**
- **die Preissteigerungen bei Miet- und Bodenpreisen zu stoppen**
- **die Abwanderung von Familien zu stoppen und für eine gute soziale Mischung zu sorgen**
- **die Verdrängung einkommensschwacher Haushalte und der Mittelschicht ins Umland aufzuhalten**
- **den Flächenverbrauch in der Region insgesamt zu minimieren**
- **die Zahl der Berufspendler nach Freiburg zu senken**
- **einer noch stärkeren Nachverdichtung in den Stadtteilen entgegenzuwirken und dort Freiräume zu bewahren**
- **ein soziales, ökologisches und lebenswertes Quartier für künftige Generationen zu realisieren**

1. Dietenbach – wo ist das überhaupt?

Damit es nicht zu Verwechslungen kommt: Der Dietenbachpark mit dem Dietenbachsee im Stadtteil Weingarten ist nicht gemeint! Der neue Stadtteil soll etwa vier Kilometer westlich der Innenstadt entstehen – zwischen dem Stadtteil Rieselfeld, der Besançonallee, dem Zubringer Mitte und der Zufahrtsstraße zum Mundenhof. Namensgeber ist der Dietenbach, der durch diesen Bereich fließt.

2. Was soll hier entstehen?

Im neuen Stadtteil sollen ca. 6.500 Wohnungen für 15.000 Menschen entstehen. Hier soll bezahlbares Wohnen ermöglicht werden. Dietenbach soll ein bunter Stadtteil werden mit kurzen Wegen und kommunikativen Freiflächen, Schulen, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten. Das Quartier wird inklusiv und barrierefrei sein und als erstes in Freiburg klimaneutral realisiert werden.



Übersichtsplan
„Baugebiet und Umgebung“



Mooswald

Mundenhof

**DIETENBACH-
BAUGEBIET**

Naturschutzgebiet
Freiburger Rieselfeld

Rieselfeld



Zubringer Mitte

Lehen

Dreisam

Paduaallee

Innenstadt

Besançonallee

Dietenbach-park

Weingarten

3. Warum braucht Freiburg Dietenbach?

Freiburg gehört bei Miet- und Eigentumswohnungen zu den teuersten Städten Deutschlands. Allein bis 2030 fehlen knapp 15.000 Wohnungen – Freiburg wächst. Die Geburtenrate steigt, die Haushaltsgrößen werden durch immer mehr Single-Haushalte kleiner und mehr Menschen ziehen zu als weg. Für die wachsende Zahl der Haushalte stehen bei weitem nicht genügend Flächen zur Verfügung. Neubau ist ein zentraler Schlüssel. In einer ähnlichen Situation vor rund 25 Jahren hat sich gezeigt, dass die heute beliebten Stadtteile Rieselfeld und Vauban zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt beigetragen haben.

Dietenbach ist unsere Antwort auf soziale Folgeprobleme der Wohnungsnot. Der hohe Anteil der Wohnkosten am Einkommen führt zu einer wachsenden Armut und zugleich zu einer Abwanderung und Verdrängung, besonders von Familien. Als Dienstleistungsstandort ist es zudem wichtig, dass Fachkräfte im unteren und mittleren Einkommenssegment in Freiburg leben und arbeiten können.

4. Gibt es keine Alternativen zu Dietenbach?

Das gesamte Stadtgebiet wurde intensiv untersucht. Dietenbach ist die einzige Fläche, auf der ein neuer Stadtteil in der angestrebten Größe geschaffen werden kann. Sollte der Standort Dietenbach im Falle eines Bürgerentscheids nicht realisierbar sein, stünden in Freiburg keine alternativen Bauflächen zur Verfügung, um Wohnraum für 15.000 Menschen zu schaffen.



Auch die Innenentwicklung ist nicht die Lösung. Durch Entwicklung von innerstädtischen Flächen, durch Aufstockungen und Dachausbau werden auch in Zukunft neue Wohnungen entstehen. Diese sind jedoch alleine nicht geeignet, den Bedarf an bezahlbarem und gefördertem Wohnraum zu decken und oft nur schwer aktivierbar. So kommen z.B. Aufstockungen oder Dachausbauten nur dann in Betracht, wenn sich die Eigentümer_innen freiwillig dazu bereit erklären. Zudem ist die Infrastruktur in den gewachsenen Stadtteilen meist ausgelastet. Deshalb wird der neue Stadtteil Dietenbach dringend benötigt.

5. Wie kann die Stadt gewährleisten, dass bezahlbarer Wohnraum entsteht?

Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum ist das wichtigste Ziel. Es wird nicht nach Höchst-, sondern nach Festpreisen vermarktet. Nicht-profitorientierte Unternehmen, die Mietwohnungen dauerhaft in ihrem Bestand halten und nicht weiterveräußern, spielen eine zentrale Rolle: Das sind z.B. die Freiburger Stadtbau, Genossenschaften, das Mietshäuser-



**Nie war ein
»NEIN«
so
bezahlbar!**



syndikat, Baugemeinschaften und das Studierendenwerk. Im neuen Stadtteil sollen 50 % geförderte Mietwohnungen realisiert werden, damit auch Menschen mit kleinen oder mittleren Einkommen weiterhin in Freiburg leben können.

6. Wie kann eine ökologisch verträgliche Entwicklung gelingen?

Mit der Entwicklung ist natürlich ein Eingriff in die Natur und Landschaft verbunden. Diese Naturverluste werden aber durch Ausgleichs- und Vermeidungsstrategien so gering wie möglich gehalten. Unser Stadtteil wird ein ökologischer und klimaneutraler Stadtteil. Wenn der Wohnraum nicht in Freiburg entsteht, werden im Umland Wohnungen gebaut: Mit dem zwei- bis dreifachen Flächenverbrauch und mehr Pendelverkehr nach Freiburg.

Nie war ein
»NEIN«
so
ökologisch!

7. Wird Dietenbach klimaneutral?

Für Dietenbach ist eine klimaneutrale, nachhaltige und wirtschaftliche Energieversorgung geplant. Durch die Nutzung von regenerativen Energien werden im neuen Stadtteil mehr kostengünstiger Strom und Wärme erzeugt als benötigt werden. Energieeffiziente Bauweise, Solarenergie und Umweltwärme, wie z.B. die Abwasserwärme, sind die wichtigsten Bausteine. Ergänzt wird dies durch ein umweltfreundliches Mobilitätskonzept.

8. Welche weiteren Herausforderungen gibt es?

Städtebauliche Großprojekte sind immer komplex, auch hier. Die Herausforderungen sind aber alle lösbar! Das Gewässer Dietenbach wird aus Hochwasserschutzgründen so ausgebaut, dass es auch große Regenmengen aufnehmen kann und gleichzeitig ein hochwertiger Grünraum entsteht. Die beiden über das Gelände verlaufenden Hochspannungsleitungen werden auf gemeinsame Masten gebündelt und verlegt, Wände bzw. Erdwälle bieten Lärmschutz, eine Erdaufschüttung auf Teilflächen ist Voraussetzung für die Verlegung unterirdischer Leitungen und Kanäle und sorgt für trockene Keller.



Nie war ein
»NEIN«
so
nachhaltig!

9. Wie werden die Eigentümer_innen eingebunden und welche Rolle übernimmt die Sparkasse?

Im Gebiet gibt es viele private Grundstücke. Die Stadt hat 15 Euro pro m² für den Grundstückserwerb angeboten. Mehr darf sie aus rechtlichen Gründen nicht zahlen. Um den Grundstückseigentümer_innen einen höheren Kaufpreis zu ermöglichen und Enteignungen zu vermeiden, hat die Stadt ein Kooperationsmodell mit der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau initiiert. Eine Tochtergesellschaft der Sparkasse ist bereit, 64 Euro pro m² zu zahlen. Die deutliche Mehrheit der Eigentümer_innen möchte dieses Angebot annehmen und wirkt so an der Entwicklung mit. Die Sparkassengesellschaft hat sich vertraglich dazu verpflichtet, die städtischen Ziele, insbesondere die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, umzusetzen.

10. Was tut die Stadt gegen den Verlust an landwirtschaftlichen Flächen?

Insgesamt werden etwa 70 Hektar Ersatzfläche benötigt. Bereits jetzt können 39 Hektar zur Verfügung gestellt werden. Für weitere 4,4 Hektar steht der Erwerb bevor. Nicht alle landwirtschaftlichen Flächen werden von Anfang an benötigt, manche erst in einigen Jahren. Die Stadt wird auch weiterhin Ersatzflächen für die betroffenen Landwirte organisieren.

11. Welche Folgen hat die Entwicklung auf das Umfeld?

Eine gute Nachbarschaft ist uns wichtig. Der Stadtteil Rieselfeld wird mit Dietenbach über mehrere Geh- und Fahrradwege und die Stadtbahn verknüpft, nicht aber über Straßen für Autos. Durchgangsverkehr wird so vermieden. Das angrenzende Naturschutzgebiet Rieselfeld und der Mooswald sollen dadurch geschützt werden, dass keine Wege in diese Gebiete führen. Die Bewohner_innen sollen in weniger sensible Naturbereiche (Dreisam und Dietenbachpark) geleitet werden. Im neuen Stadtteil geplante hochwertige Naherholungsflächen schaffen zusätzliche Entlastung. Mit einer niedriggeschossigen Bebauung und einer großzügigen Pufferzone wird auf den Tier- und Naturerlebnispark Mundenhof Rücksicht genommen. Ein Nebeneinander von Zelt-Musik-Festival (ZMF) und neuem Stadtteil wird für die Zukunft abgesichert.





Nie war ein
»NEIN«
so
familien-
freundlich!

12. Ist der Bau eines neuen Stadtteils ein finanzielles Risiko?

Kosten und Erlöse sind mit Unterstützung externer Fachgutachter kalkuliert. Ausgaben von etwa 600 Mio. Euro stehen Einnahmen aus Grundstückserlösen und Fördermitteln in Höhe von etwa 590 Mio. Euro gegenüber. Der Stadtteil Dietenbach und seine Infrastruktur sind also finanzierbar. Es ist Aufgabe einer Stadt dafür zu sorgen, dass Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten entsteht. Und dass auch für die jetzigen Kinder in Zukunft noch Wohnraum bezahlbar ist. Dieses große Projekt ist damit auch ein Beitrag zur Generationengerechtigkeit. Wir haben es als Stadt geschafft, dass Vauban und Rieselfeld Heimat für über 15.000 Menschen geworden sind. Wir werden auch den neuen Stadtteil Dietenbach vernünftig und seriös finanzieren.

Die neue Infrastruktur, darunter mehr als 20 Kitas, die Schulen und Sportflächen sowie die Straßenbahn, kommt allen Freiburger_innen zugute.



13. Wie wird der neue Stadtteil aussehen?

Der neue Stadtteil wird von zwei Parks mit großen Erholungsqualitäten geprägt. In der Mitte befindet sich der zentrale Stadtteilplatz mit Kirchenzentrum, Geschäften, Supermarkt, Stadtteiltreff und Gastronomie. Weitere Quartiersplätze sind als nachbarschaftliche Treffpunkte vorgesehen. Im Süden bilden neue Sportflächen den Übergang zum Rieselfeld. Das große Spektrum an unterschiedlichen Gebäudetypen bietet eine sehr gute Voraussetzung, dass sich hier Menschen unterschiedlichster Art und mit unterschiedlichem Einkommen wohlfühlen. Der Stadtbahnanschluss, ein gutes Radwegenetz und Car-Sharing-Angebote machen die Bewohner_innen unabhängig vom eigenen Auto. Parkmöglichkeiten gibt es nur abseits der Wohnstraßen, vor allem in Quartiersgaragen, vergleichbar mit dem Stadtteil Vauban.

14. Was passiert, wenn die Bebauung des Dietenbachgeländes beim Bürgerentscheid abgelehnt wird?

Natürlich wird die Stadt sich dann auch weiter für mehr bezahlbare Wohnungen einsetzen. Nur wird dies noch schwieriger und die Wohnungen werden viel später und vor allem nicht in der benötigten Anzahl gebaut werden können. Die Wohnungsnot wird sich weiter verschärfen – mit Folgen für alle: Mieten und Wohneigentum werden im Preis weiter steigen. Dadurch besteht die Gefahr, dass sich weniger Menschen das Leben in Freiburg leisten können: Normalverdienende werden zunehmend ins Umland ausweichen. Einkommensschwächere, die über Sozialleistungen versorgt werden, und Besserverdienende werden in der Stadt bleiben. Dadurch können sich „arme“ und „reiche“ Stadtteile bilden. Zudem kann sich der Fachkräftemangel verstärken, so u.a. bei Krankenhäusern, Pflegeeinrichtungen und Kindertagesstätten.



ten. Unternehmen und Institute könnten sich außerhalb der Stadt ansiedeln und eine negative wirtschaftliche Entwicklung in der Stadt auslösen. Auch ein Studium in Freiburg wird möglicherweise für Viele nicht mehr in Frage kommen. Der Druck zu einer Nachverdichtung wird wahrscheinlich in allen Stadtteilen weiter steigen – mit negativen Folgen: Steigende Preise, massivere Bebauung und möglicher Wegfall von Freiräumen.

Der neue Stadtteil ist unverzichtbar, damit Freiburg für alle Freiburgerinnen und Freiburger bezahlbar, ökologisch und lebenswert bleibt. Freiburg braucht Dietenbach.

**Stimmen Sie daher bei der Frage
„Soll das Dietenbachgebiet unbebaut
bleiben?“ mit NEIN.**

war ein
EIN «
O
UNFT!

Nie war ein
»NEIN«
so
ökologisch!

Nie war ein
»NEIN«
so
bezahlbar!

Nie war ein
»NEIN«
so
ZUKUNFT!

Nie war ein
»NEIN«
so
sozial!

Nie war ein
»NEIN«
so
familien-
freundlich!

Nie war ein
»NEIN«
so
nachhaltig!

Mehr Informationen finden Sie auf:
www.dietenbach-ist-zukunft.de

Barrierefreie
Inhalte:

Kontakt: +49 (0)761/201-4075
dietenbach@stadt.freiburg.de

Herausgeber: Stadt Freiburg,
Projektgruppe Dietenbach, Dezember 2018
Abbildungen: K9 Architekten, die-grille, Stadt Freiburg

