

## Ist Dietenbach die Lösung?

Freiburg, 20. Oktober 2018. Auf den ersten Blick scheint alles ganz einfach: Es fehlt an bezahlbarem Wohnraum und deshalb muss noch mehr gebaut werden. Wer dagegen ist, will entweder seinen Acker nicht hergeben, hat eine schöne Wohnung und/oder ist ein „radikaler Ökospinner“ und sowieso immer gegen Bauen, Wachstum etc.

Warum ist die Sache aber alles andere als einfach und warum ist diese Entscheidung für uns alle von so großer Bedeutung? Weil wir es zulassen, dass unsere ehemalige Ökohauptstadt Landwirten mit Enteignung droht, obgleich uns diese mit regionalen Produkten versorgen (sollen). Wollten Sie diese anstrengende Arbeit machen?

Freiburg plant einen Megastadtteil mit der Größe von ca. 180 Fußballfeldern (ca. 2 x Rieselfeld), der weiter zur Verfehlung unserer Klimaziele beitragen wird. Wie können wir das zulassen in Anbetracht der Tatsache, dass der Klimawandel weltweit Hungersnöte, Sturmfluten, Starkregen, Dürren, Überflutungen, Feuerbrünste, Orkane etc. mit unzähligen Toten, Verletzten und Klimaflüchtlingen verursacht. Es vergeht kein Tag, an dem es keine neuen Hiobsbotschaften in Sachen Klimaerwärmung und daraus folgenden Naturkatastrophen gibt. Mit dem Bau von Dietenbach tragen wir zu diesen Katastrophen und zum Klimawandel aktiv bei, anstatt endlich mehr Verantwortung zu übernehmen und weniger egoistisch zu sein. Schon die Bauphase mit vielen Tausenden an LKW-Fahrten, alleine für die Aufschüttung des auch wegen Hochwassers ungeeigneten Baugebietes, wird den Ausstoß von Klimagasen und Feinstaub drastisch in die Höhe treiben und unsere Straßen zusätzlich belasten. Die Stickoxid-Werte überschreiten seit Jahren die Grenzwerte in Freiburg (siehe auch Dieselfahrverbote). Der uns als klimaneutral angepriesene Stadtteil bedeutet natürlich nicht, dass die Ökobilanz durch Erstellung und Betrieb nicht negativ wäre, auch wenn dies suggeriert wird. Die Befürworter - wissend um dieses Problem - nennen das „graue Energie“ und klammern den Herstellungsprozess bei ihrer Energiebilanz einfach aus. Getreu dem Motto „traue keiner Statistik, die du nicht selbst gefälscht hast“.

Immer mehr Menschen sind weltweit wegen der vorgenannten Probleme auf der Flucht und kommen auch nach Deutschland. Sollte Dietenbach realisiert werden, sind wir dafür verantwortlich, dass es Freiburg, die vermeintliche Green City nicht hinbekommt, innovativere Baustrategien anzuwenden, als wertvolle Natur-, Landwirtschafts- und Erholungsfläche zuzubetonieren.

Die Stadt wird mittelfristig daher im Sommer noch heißer werden, als 2003 und 2018. Es wird deshalb auch hier mehr Tote geben, denn gerade ältere und kranke Menschen leiden unter der zunehmenden Sommerhitze und höheren Stickoxid- und Ozonwerten u.a.

In der ganzen Stadt, insbesondere auf dem Zubringer wird noch häufiger Stau sein und dieser wird noch länger sein. Die Luftqualität in unserer Stadt wird noch schlechter sein. Der Verkehrslärm wird

weiter zunehmen. Auch Busse und Bahnen werden insbesondere in den Stoßzeiten noch häufiger an ihre Grenzen stoßen und natürlich werden 15.000 Menschen nicht nur mit dem Rad oder zu Fuß unterwegs sein und selbst wenn, sind auch Freiburgs Radwege schon heute stellenweise am Limit. Die Unfallzahlen werden steigen und man braucht noch länger zum Ziel. Diejenigen Bewohner von Dietenbach, die mit dem Auto unterwegs sind, werden die Straßen weiter verstopfen und die Umwelt zusätzlich verpesten.

Weitere teils gravierende Nachteile von Dietenbach können Sie u.a. auf [www.Rettet-Dietenbach.de](http://www.Rettet-Dietenbach.de) nachlesen. Namhafte Natur- und Landwirtschaftsverbände sind gegen die immer weiter fortschreitende Versiegelung von Böden. Aber wir benötigen dringend mehr bezahlbaren Wohnraum, führen die Befürworter an. Dass es an Wohnraum mangelt, stellt niemand in Frage, die Alternativlosigkeit von Dietenbach aber schon. Es gibt kein Patentrezept gegen die Wohnungsnot und Dietenbach ist auch keines, ganz im Gegenteil. Wie viele andere bin ich davon überzeugt, dass wir auch ohne Dietenbach sehr viel gegen die Wohnungsnot machen können und u.U. sogar so mehr für die Betroffenen erreichen. In jedem Fall werden wir viel schneller Wohnraum zur Verfügung haben, als mit Dietenbach und teilweise auch günstigeren, denn dort wäre mit ersten Wohnungen frühestens in 6 Jahren zu rechnen. Bekommen die Kläger Recht und zieht sich das Verfahren in die Länge, ist es gut möglich, dass am Ende dort überhaupt nicht gebaut werden darf. Die Stadt hätte dann viel Geld und wertvolle Zeit vergeudet, welche man besser in weniger umstrittene Wohnungsbauprojekte gesteckt hätte.

Seit Jahren wird ein Baugebiet nach dem anderen in der Stadt ausgewiesen. Immer muss die „Wohnungsnot“ als Rechtfertigung für die „alternativlose“ Bebauung von Äckern, Wald, Natur, Kleingärten und Wiesen herhalten. Aber hat sich die Situation am Wohnungsmarkt trotz vieler tausend neuer Wohnungen verbessert? Warum sollte dies jetzt anders sein? In den letzten Jahren ist natürlich auch bezahlbarer Wohnraum entstanden, aber viel zu wenig. Hätte man seitens der Stadt in der Vergangenheit mehr dafür gesorgt, dass die Wohnungssuchenden nicht nur als Alibi herhalten müssen, sondern, dass diese tatsächlich vom Wohnungsbau profitieren, gäbe es heute deutlich weniger Wohnungssuchende und es wären jetzt keine Landwirte von Enteignung bedroht etc. Tatsächlich wird seit Jahren in Freiburg viel gebaut, durchschnittlich ca. 1000 Wohnungen pro Jahr, doch viele der neuen Wohnungen dienen als lukrative Geldanlage (Betongold) und werden zu einem erheblichen Teil (ca. 45 %) an vermögende auswärtige Anleger und Spekulanten verkauft. Bis die neuen Eigentümer wissen, was sie mit ihrer Kapitalanlage machen, steht diese oftmals leer. Vielleicht dient sie als Zweitwohnung oder bleibt längerfristig unbewohnt, denn dann lässt sie sich teurer verkaufen und man hat keine Arbeit mit der Vermietung.

Andere der neuen Eigentümer, die bereit waren viel Geld zu bezahlen und die manchen Freiburger überboten haben, der selbst einziehen wollte, holen sich ihr Geld wieder. Das tun sie, indem sie hohe

Mieten von den neuen Mietern verlangen, was problemlos möglich ist, denn bekanntlich ist der Markt leer. Weitere neue Wohnungen werden umgehend bei AirBnB als Ferienwohnungen vermarktet. All das löst Freiburgs drängendstes Problem, das Fehlen von bezahlbarem Wohnraum, allerdings nicht, sondern lässt nur den Mietspiegel steigen.

Wenn die Stadt weiter so passiv bleibt, dann reicht selbst Dietenbach nicht, um dem Wohnungsmangel zu begegnen. Mietpreisbremse, 50 % Quote, Zweckentfremdungssatzung, aktive Liegenschaftspolitik, Umzugsmanagement, Leerstandskataster, Aufstockung, Dachausbau, Parkplatzüberbauung, Supermarktüberbauung, Hausan- und Ausbauten, Werkzeuge und Ideen gibt es genug, einzig der Wille fehlte bisher diese konsequent anzuwenden und zu fördern.

Die Wohnungssuchenden dürfen nicht länger Alibi für neue Baugebiete sein, sondern die Stadt muss für sie bauen bzw. dafür sorgen, dass sie vielmehr als bisher auch vom Wohnungsbau profitieren.

Erste Anzeichen dafür, dass sich unter dem neuen Oberbürgermeister Martin Horn hier etwas ändert gibt es. Wenn er sich weiter um die vorgenannten Maßnahmen kümmert, dann brauchen wir kein Dietenbach!

Die Sparkasse spielt eine zentrale Rolle bei Dietenbach. Gemeinsam mit der Stadt und einer großen Anwaltskanzlei, entwickelte sie die legale Umgehung gesetzlicher Vorschriften und so entstand das sog. Konsensmodell, ohne das Dietenbach nicht möglich wäre. Liegen der Sparkasse die Wohnungssuchenden so am Herzen oder die Landwirte? Konsensmodell klingt natürlich besser als Enteignungsmodell, aber auch das Konsensmodell setzt indirekt auf Enteignung, als Druckmittel. Ein ehrlicherer Name wäre ...und bist Du nicht willig....

An dem reinen Grundstücksgeschäft will die Sparkasse nach eigenen Angaben nicht verdienen, aber gilt dies auch für Finanzierungen und Immobilienverkäufe?

Ist es nicht naiv zu glauben, dass wenn eine Bank eine derart zentrale Rolle bei einem Bauprojekt spielt und entscheidende Mitspracherechte eingeräumt bekommt, dass sich das positiv auf Miethöhe und Ökologie auswirken soll?

Wahrscheinlicher ist doch, dass die Sparkasse eine niedrigere Sozialquote und geringere Bau-, Energie- und Umweltstandards fordern wird. Die Sozialbindung soll natürlich auch möglichst kurz sein, was dann nach deren Auslaufen die Mieten in die Höhe schnellen lässt, wie z.B. im Rieselfeld und im Vauban. Und natürlich werden die interessanteren Grundstücke an private Investoren gehen. Der günstigere Wohnraum entsteht dann z.B. entlang des Zubringers (B31a), Richtung Autobahn und entlang der Besanconallee, und dient als Lärmschutzwand und Abgasfilter. Oder günstigerer Wohnraum entsteht dort, wo es lauter ist im Quartier, oder wo Hochwasser droht. Weder die

Sparkasse noch diejenigen Grundstückseigentümer, die Interesse an dem Deal haben, noch die Immobilienwirtschaft, die sich die Hände reibt, treffen eine Schuld. Es ist legitim, dass diese Akteure schauen, dass sie möglichst viel vom Kuchen abbekommen. Aufgabe der Verwaltung und des Gemeinderats ist es aber sich nicht auf Geschäfte einzulassen, die bei genauem Hinsehen enorme Risiken für die Einwohner\*innen Freiburgs bedeuten können. Hier sind u.a. auch der neue Finanzdezernent Breiter und der neue OB in der Pflicht.

2006 entschied der damalige OB Salomon mit Unterstützung einer Gemeinderatsmehrheit, die Stadtbau solle verkauft werden. Nur ein Bürgerentscheid konnte die Pläne stoppen. Heute räumt selbst er ein, dass seine damalige Entscheidung falsch war. Niemand bezweifelt ernsthaft, dass das Mietniveau bei erfolgter Privatisierung in der Stadt heute noch wesentlich höher wäre und dass noch mehr bezahlbare Wohnungen fehlen würden. Obgleich der Verkauf der Stadtbau damals vom OB und dem damaligen Finanzdezernenten als ebenso alternativlos bezeichnet wurde, wie heute der Bau von Dietenbach, wusste es die Freiburger Bevölkerung besser. Zum Glück!

Warum sollte dies bezgl. Dietenbach nicht auch so sein? Der Gemeinderat, außer der Fraktion von Freiburg Lebenswert/Für Freiburg, stimmte für den neuen Stadtteil. Auch Martin Horn, unser neuer OB, plädiert leider bisher für den neuen Stadtteil. Dessen Planung startete allerdings in der Ära Salomon.

Pro Jahr verlassen ca. 20.000 Menschen aus den unterschiedlichsten Gründen unsere Stadt. Das sind mehr, als der komplette Stadtteil Dietenbach selbst in der Endausbaustufe je beherbergen könnte. Seit Jahren unternimmt die Stadt aber nichts, die durch Wegzug frei werdenden Wohnungen, den Wohnungssuchenden besser zugänglich zu machen. Wer in diese Wohnungen zieht, überlässt die Stadt im Wesentlichen dem Markt und kümmert sich trotz angespanntem Wohnungsmarkt und riesigem Potenzial nicht darum. Alleine 2017 sind lt. amtlicher Statistik 20.673 Personen aus Freiburg weggezogen. Warum unternimmt die Stadt nichts, um die dadurch pro Jahr ca. 7.000! frei werdenden Wohnungen an dringend Wohnungssuchende zu vermitteln? Diese Wohnungen existieren bereits und müssen nicht erst auf der grünen Wiese teuer auf Ackerland erstellt werden. Es bedarf auch keiner Enteignung etc.

Warum gibt es kein Anreizsystem oder gesetzliche Auflagen für Vermieter, um den frei werdenden Wohnraum den Menschen, die hier teils seit langem auf der Suche sind, vorrangig zu vermieten?

Geschätzt über 1000 Wohnungen und Häuser stehen in der Stadt teils seit Jahren leer. Viele Menschen leben in großen Wohnungen und würden sich auch verkleinern. Viele Wohnungen werden

gewerblich als Ferienwohnung oder Büro genutzt. Warum kümmert sich die Stadt hier nicht stärker um Abhilfe?

Kann es sein, dass manchen gar nicht an einer Lösung des Wohnungsproblems gelegen ist, dass es ihnen primär darum geht die „Wohnungsnot“ zu instrumentalisieren? Liegen der Sparkasse beispielsweise primär die Wohnungssuchenden am Herzen oder hat sie eher die vielen Kapitalanleger, Spekulanten und Kaufinteressenten im Fokus, die gerne investieren würden, aber keine Wohnung zum Kauf finden. Wo weniger Wohnungen zum Verkauf stehen, verdient auch die Sparkasse weniger, denn sie kann nichts vermitteln und nichts finanzieren. Der Immobilienwirtschaft geht es genauso. Sie würde gerne neue Objekte entwickeln, denn nationale und internationale Anleger und Spekulanten rennen ihnen die Büros ein, daher hätten sie gerne mehr im Angebot.

Lässt sich die Stadtverwaltung und der Gemeinderat inkl. den Grünen, der SPD und den Linken u.a. seit Jahren vor den Karren der vorgenannten Interessengruppen spannen und wird so vielleicht in guter Absicht unsere schöne Wohlfühlstadt sukzessive zu betoniert, ohne den Wohnungssuchenden in dem Maße zu helfen, wie es nötig und möglich wäre? Ich habe diesen Verdacht und deshalb begrüße ich das Bürgerbegehren und bitte Sie um Ihre Unterstützung. Im ersten Schritt handelt es sich um keine Abstimmung, sondern nur um die Befürwortung eines Bürgerentscheides über dieses wichtige Thema, mithin eines basisdemokratischen Aktes, bei einer Entscheidung besonders großer Tragweite. Ob Sie sich dabei für oder gegen Dietenbach entscheiden, wird erst in einem nächsten Schritt, beim eigentlichen Bürgerentscheid erfragt. Dieser könnte kostengünstig z.B. zusammen mit der Kommunalwahl erfolgen.

Es ist auch gut möglich, dass die Gerichte die Stadt in ihre Schranken verweisen werden, denn die Stadt hat die vielen Alternativen zu Dietenbach weder hinreichend geprüft noch konsequent verfolgt. Immerhin stehen hier u.a. Enteignungen im Raum. Auch die zugrunde liegenden Bevölkerungsprognosen stehen auf wackligen Beinen, denn den Bedarf in 6-20 Jahren kennt niemand. Das statistische Landesamt geht interessanterweise nicht von einer derart wachsenden Bevölkerung in Freiburg aus, wie sie die Stadt annimmt.

Ebenfalls denkbar und zu hoffen ist, dass das Regierungspräsidium der Stadt das Megaprojekt untersagt, weil sie sich dabei finanziell übernehmen könnte, was eine immense städtische Finanzkrise zur Folge hätte.

Trauen Sie einer Verwaltung die seriöse Kalkulation und Realisierung eines derartigen Riesenprojektes zu, wenn sie es seit Jahren nicht schafft viel kleinere Herausforderungen zu meistern:

- Sanierung von Schulen und deren WCs
- Erforderliche Vergrößerung von Schulen
- Sanierung von Straßen, Brücken, Rad- und Gehwegen im gesamten Stadtgebiet
- Vermeidung des Verkehrschaos
- Barrierefreiheit z.B. am Hauptbahnhof
- Freibad-West, Lycee-Turenne, Neue Eishalle
- Behebung vielfältigster Mängel in den Stadtteilen

Nicht auszudenken, wer sich um die vorgenannten Probleme kümmern soll, wenn Dietenbach, Stadion-Neubau, und der Stadttunnel gebaut werden. Zumal parallel ja auch noch anderweitig gebaut wird.

Schon heute fehlt es u.a. in der Städtischen Bauverwaltung an qualifiziertem Personal und der Fachkräftemangel verschärft sich weiter.

Kommt Dietenbach werden die Freiburger\*innen noch länger auf Handwerker warten müssen als heute schon und die armen Handwerker wissen noch weniger, wann sie die Aufträge bearbeiten sollen und vor allem mit wem (Fachkräftemangel). Die Baupreise werden durch die Decke gehen und die ganzen Kalkulationen sind dann Makulatur. Und wer zahlt üblicherweise die Zeche wenn sich Politik, Verwaltung oder Banken verkalkuliert haben?

Es ist absehbar, dass viele Eigentümer mögliche An- und Umbauten, Aufstockungen und Neubauten nicht realisieren werden, wenn die meisten Handwerker und Planer von Dietenbach etc. absorbiert werden. D.h. anstatt, dass schneller, günstiger und viel umweltverträglicher und vor allem ohne Enteignungen im Innenbereich gebaut wird, realisiert die Stadt den Megastadtteil und am Ende gibt es netto möglicherweise nicht mehr Wohnungen in der Stadt, als ohne Dietenbach. Was ein Irrsinn! Die limitierenden, knappen Faktoren sind eben nicht nur das Bauland sondern auch Bauverwaltung, Bauhandwerk und Baudienstleister. Um Missverständnissen vorzubeugen: Ich plädiere hier nicht für wahllose Innenverdichtung, sondern für eine Innenverdichtung mit Augenmaß und Rücksichtnahme auf Anwohner\*innen.

Es gibt zahlreiche Szenarien, bei denen auf die Stadt wegen Dietenbach ein finanzielles Fiasko zukommt. Einige Beispiele für die Planungsqualität öffentlicher Großprojekte sind Stuttgart 21, die Elbphilharmonie und der Berliner Flughafen. Für die Genehmigung wird alles schön und „günstig“

gerechnet und dann galoppieren die Kosten davon und die Zeitpläne werden nicht eingehalten. Die Folgen sind enorme Haushaltsbelastungen und drastische Einsparungserfordernisse an anderer Stelle, bis hin zur Pleite bzw. absoluten Handlungsunfähigkeit der Stadt. Bevor diese droht reduziert man Sozialquoten und Umweltstandards, erhöht Mieten, kürzt Kulturausgaben und verzichtet auf den Bau ursprünglich geplanter Infrastruktur. In einem solchen Fall bekommen es natürlich alle Bürger\*innen der Stadt zu spüren, dass kein Geld im Haushalt verfügbar ist. Leider alles schon da gewesen und von daher umso ärgerlicher, dass daraus nicht gelernt wurde. Seit geraumer Zeit steigt die Gesamtverschuldung der Stadt wieder rasant an. Aktuell beläuft sie sich schon auf über 700 Mio. EUR. Dietenbach könnte diese negative Entwicklung enorm beschleunigen und die Stadt finanziell überfordern. Noch gibt es einen Weg zurück.

Auch ein wirtschaftlicher Abschwung, der die Steuereinnahmen der Stadt merklich schrumpfen ließe, bei gleichzeitig wachsenden Sozialausgaben, wurde meines Wissens bei der Planung nicht bedacht. Ebenso ein signifikanter Zinsanstieg, den man mittelfristig nicht ausschließen darf. Mit diesem könnte ein Rückgang der Immobiliennachfrage (Platzen der Immobilienblase) einhergehen und plötzlich würde Dietenbach ins Stocken geraten. Aber von alledem wollen die Verantwortlichen nichts wissen und so wird weiter alles schön gerechnet, bis das Kartenhaus zusammen fällt.

Es stellt sich auch die Frage ob hier insbesondere die Verwaltung von einem Prestigeprojekt nicht lassen will, obgleich immer mehr dagegen spricht. Das Ego, der für die Stadtplanung Verantwortlichen, hat ebenso wenig mit dem Gemeinwohl zu tun, wie die Interessen von Bankensektor, Bauträgern, Investoren, verkaufswilligen Grundstückseigentümern und allen anderen Profiteuren einer stark wachsenden Stadt.

Freiburg diente schon vielen als Vorbild in Sachen Nachhaltigkeit. Sollte Dietenbach realisiert werden, wird die Stadt wieder als Beispiel dienen können, allerdings leider diesmal als schlechtes. Das wäre sehr bedauerlich und würde dem Image der Green City schaden. Die Spitze in Sachen Nachhaltigkeit führt Freiburg schon länger nicht mehr an.

Dieser Artikel erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit der Argumente. Es existiert eine Vielzahl weiterer Nachteile der geplanten Bebauung von Dietenbach. Ferner gibt es noch deutlich mehr Möglichkeiten Wohnraum in der Stadt zu schaffen, als die vorgenannten und natürlich gibt es nicht nur Nachteile. Allerdings überwiegen diese m.E. deutlich die Vorteile.

Bitte unterstützen Sie das Bürgerbegehren und werben Sie in Ihrem Umfeld dafür, denn nur wenn das Aktionsbündnis bis zum bis zum 26.10.2018 genügend Unterschriften einreichen konnte, wird es

zum Bürgerentscheid kommen. Senden Sie diesen Artikel gerne anderen Bürger\*innen der Stadt Freiburg und informieren Sie sich weiter zu dem Thema z.B. auf den nachfolgenden Webseiten:

[www.rettet-dietenbach.de](http://www.rettet-dietenbach.de)

[www.freiburg-lebenswert.de](http://www.freiburg-lebenswert.de)

[www.biprolandwirtschaft.de](http://www.biprolandwirtschaft.de)

[www.ecotrinova.de](http://www.ecotrinova.de)

Empfehlenswert ist auch der ganz neue Film „IM ABSEITS VON GREEN CITY - Die Bauern vom Dietenbach und das Wohnen“ der u.a. im kommunalen Kino läuft oder auf Youtube verfügbar ist:

[https://youtu.be/a\\_c0yMrF4tk](https://youtu.be/a_c0yMrF4tk)

oder diese zwei Kurzvideos zu dem Thema:

<https://youtu.be/XYg4tiyLY8A>

[https://www.youtube.com/watch?v=wS5fouQv\\_iA](https://www.youtube.com/watch?v=wS5fouQv_iA)

Zu meiner Person:

Mein Name ist Anton Behringer, ich bin gebürtiger Freiburger, selbständig, Dipl.-Volkswirt, 51 Jahre alt. 2018 habe ich für das Amt des Oberbürgermeisters der Stadt Freiburg kandidiert, weil ich u.a. Freiburgs Wohnungspolitik für verfehlt erachte. Ich wohne im Freiburger Osten, wäre demnach nicht unmittelbar von den Baumaßnahmen in Dietenbach betroffen und ich besitze auch kein Grundstück im Baugebiet. Verwandt oder enger befreundet mit den dortigen Landwirten bin ich auch nicht. Es geht mir nicht um ganz persönliche Interessen, sondern um unsere Stadt, deren Zukunft und deren Verantwortung, auch nachfolgenden Generationen gegenüber.