

Fakten und Riesen-Probleme:

Riesen-Neubaustadtteil Dietenbach in Freiburg i.Br.

Weitermachen oder Stopp? Warum die EMD nicht gekauft werden darf

Grünes, gelbes oder rotes Licht? Erst mal ein Moratorium? Oder gar die „SEM“ abschaffen?

Was wurde mit den Versprechungen zum Bürgerentscheid 2019 und mit den Voraussetzungen des Beschlusses v. 24.7.2018 zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) Dietenbach?

Der Riesen-Neubaustadtteil Dietenbach verfehlt...

sehr stark viele Versprechen zum SEM-Beschluss vom 24.7.2018 und zum Bürgerentscheid vom Februar 2019. Kosten- und Einnahmeprognozen stellen sich als extrem falsch heraus. Warum sollten sie jetzt stimmen? Stuttgart 21 lässt grüßen als Dietenbach21: **Kostenverdopplung binnen gut 4 Jahren. Die Kosten steigen 2023/24 kräftig weiter.** Und immer teureres Wohnen in Aussicht, das sich über künftige Mietspiegel sozial schädlich auf ganz Freiburg auswirken würde. **Und nach 10 Jahren Dietenbach und weiterhin auf Jahre hinaus keine einzige Wohnung** trotz Mangel an niedrigpreisigen bezahlbaren Wohnungen.

Warum gigantische Finanzrisiken eingehen, der Stadt den Handlungsspielraum auf Jahre nehmen, Klima- und Artenkrise befördern, Klimaziele verfehlen, Flutrisiken erhöhen, wenn nur teuer und sehr teurer Wohnraum rauskommt? **Dafür gibt es keinerlei Legitimation. Die Alternativen stehen offen!**

* Den Finanzen der Stadt...

droht mit Dietenbach der „Ruin“ zum Schaden für alle mit jahrelanger Zwangsbewirtschaftung bis genug gespart ist: mindestens 1,248 Milliarden Euro müssen für die Erschließung des Neubaustadtteils aufgebracht werden. **Doppelt so viel wie zum 24.7.2018. Weitere hohe Baukostensteigerungen kommen: 2023/24 um 20%, s.u..** Unsicher ist, ob und wie und an wen sich die extrem teuer gewordenen Grundstücke überhaupt verkaufen lassen. Die hohe Verschuldung der Stadt steigt durch Dietenbach während der Erschließung um mehrere 100 Mio. €. Zu vieles anderes Wichtige bleibt liegen bei Schulen, Infrastruktur, und es würde gekürzt bei Kultur und Vereinen. Dazu die warnende Rede von Finanzbürgermeister Breiter zum Doppelhaushalt 2023 /24 5.12.2022. Das Regierungspräsidium kann der Stadt neue Kredite verbieten. Die Haushaltssperre droht. **Der Sparkasse, die rechnen kann, war das Risiko zu groß!**

* **Die neue Sonderrechnung** - außerhalb des Haushalts - zu den Kosten und zur Finanzierung der Erschließung von Dietenbach war seit Sept. 2022 überfällig, wurde am 20.1. 2023 mit ersten Daten erläutert, ist aber noch unveröffent-

licht. Mindestens 109 Mio € würden fehlen für die Finanzierung. Die Sonderrechnung soll am 31.1.2023 eiligst beschlossen werden. Prüfen durch den Gemeinderat und die Öffentlichkeit ist offenbar nicht erwünscht. 2018 wurde bei den Kosten getrickst, um den Gemeinderat still zu halten beim SEM-Beschluss.

Die neue Sonderrechnung muss ehrlich und transparent sein ohne versteckte Kosten. Wie 1090 €/qm bei rund 60 ha Bauland die 1,1 Mrd. € Einnahmen aus Grundstücken erbringen, ist unklar, so sind es nicht mal 700 Mio. €.

Die gesamte neue Kalkulation erscheint unseriös, auf der Einnahmeseite (wer kauft denn so teure Grundstücke?), wie auf der Ausgabenseite (die Baukosten steigen kräftig weiter). Die kurz- und mittelfristige Belastung könnte auf mehrere 100 Mio. € hochlaufen und den Haushalt der Stadt maximal überfordern. Der Gemeinderat muss da sofort ein Moratorium setzen für **unabhängige Prüfung, am besten aber den Kauf der „Entwicklungsmaßnahme Dietenbach GmbH“ (EMD) von der Sparkasse ablehnen.** Das spart in dem Punkt 106 Mio € an zusätzlichen echten Mehrkosten.

* Wenn Dietenbach jetzt ganz gestoppt wird **:

ist dann zu viel Geld verloren durch Ausgaben für Personal und Vorbereitendes? Ja und vor allem Nein. **Es ist nicht zu spät! Der Stopp ist finanziell sogar sinnvoll:** Denn dann sind die 100 + 9 + X Millionen € Defizit wieder frei, die ab 2023 für 20 Jahre mit jährlich über 5 Mio € aus dem Haushalt fürs Defizit nötig wären. Zudem sind über 22 Mio € und weitere Gelder aus getätigten Dietenbach-Grundstückskäufen der Stadt gesichert rückholbar. Schon getätigte andere Verträge würden storniert bzw. vorzeitig beendet.

Diese Mittel, deutlich über 131 Mio €, sind weiterhin sehr viel höher als die schmerzlichen nicht rückholbaren verlorenen Ausgaben. Außerdem ganz wichtig: Der Stopp spart die weiteren 106 Mio Euro für den EMD-Kauf samt Grundstücks-Vermarktung. ** Mehr im Schlussabsatz.

Das umfangreiche Extra-Personal für Dietenbach wird besser eingesetzt zur Innenentwicklung und zum Wohnungen schaffen und Klimaschutz im besonders Bestand.

* **Nichtiges Vertragselement 65 Euro?...**

Ein entscheidendes, aber evtl. nichtiges Element enthalten könnte das Vertragswerk zwischen Stadt und Sparkasse zur Übertragung der Entwicklungsgesellschaft Dietenbach und der Grundstücksoptionen von der Sparkasse an die Stadt: **ein evtl. verbotener Umgehungsvertrag**, bei dem die Stadt den Grundeigentümern dann trotzdem die ihr an sich verbotenen 65 €/qm (um die Eigentümer zu locken) zahlen will statt des Gutachterwerts von 15 €/qm, der die Stadt verpflichtet. Das noch unveröffentlichte Rechtsgutachten für die Stadt könnte einseitig pro Stadt irren. Dann wäre Dietenbach „erledigt“. Ein unabhängiges Gutachten ist nötig.

* **Viel zu teuer: Der erschlossene Baugrund**

wird viel zu teuer (und wird 2023/24 noch viel teurer) für sinnvollen Wohnbau, erst recht für die vom Gemeinderat verlangten 50% geförderten sozialen Mietwohnungsbau. Der braucht Baugrundstücke erschlossen von 0 bis ca. 500 Euro pro qm. Die 2019 angekündigten 30 Mio. € der Stadt als Förderung für Mietwohnungsbau bringen für 30 ha nur 100 €/qm Verbilligung, ein Tropfen auf den heißen Stein bei den Baulandkosten: Folge wären viel zu hohe Mieten trotz evtl. zusätzlicher riesiger Subventionen, wenn die kämen.

Die viel zu hohen Baulandkosten in Dietenbach (1470 €/qm lt. Chilli 1.9.2021) plus Grunderwerbssteuern 5%, Makler fast 5%, Notarkosten und Grundbuch 2%, hohe Aufschüttungen auf den Grundstücken, Baugrundgutachten, Gründungen auf schwierigem Untergrund, jüngste Kostenanstiege sowie kommende (erwartet ca. +20% in 2023/24! s.u.) verhindern günstige Mieten mit großem Abstand. Die Stadt nennt aktuell als Bodenrichtwert 1090 €/qm. Mitte 2022 nannte P. Unmüßig lt. Chilli Baugrundkosten 2.200 €/qm Wohnfläche.

Einerseits begründet die Stadt mit niedrigen (sind aber hoch) Bodenpreisen die Realisierbarkeit geförderten Wohnraums, andererseits die höheren Einnahmen mit starken Bodenpreissteigerungen, was höhere Wohnkosten bedeutet.

* **Mit Erbpacht wird es nichts...**

bis auf ein geringes Alibi nichts. Erbpacht ist von etlichen Fraktionen für alle Wohngrundstücke gewollt. Die extremen Erschließungskosten und die hohe Verschuldung Freiburgs verbieten das. Es muss laut Stadt wenn, dann gleich der ganze Zins für zig Jahre bezahlt werden, und am Ende der Periode haben die Pachtenden weder Eigentum noch Besitz.

* **Freiburger Wohnbau-Unternehmen winken ab...**

zu Dietenbach, weil der Baugrund viel zu teuer ist: die Unmüßig-Gruppe will nicht, Wohnbau-Baden ist sehr kritisch, die Giesinger-Gruppe will nicht beim 1. Bauabschnitt, der Bauverein Breisgau eG sieht ein extremes Problem, Stuckert Wohnbau will nicht - laut Chilli Juli 2022:

chilli-freiburg.de/specials/bauen-wohnen/am-dietenbach-eskaliert-der-konflikt-politik-gibt-sich-unbeeindruckt-bauwirtschaft-winkt-ab/

Eine Baugenossenschaft will überhaupt nicht mehr in Freiburg bauen außer auf schon vorhandenem eigenen Grund. Wegen der sehr teuren Baulandpreise in Dietenbach wer-

den nur sehr finanzkräftige und/oder stark subventionierte Unternehmen bauen können. „Heuschrecken“-Unternehmen würden aus aller Welt angelockt, die Freiburger Mieten verderben oder spekulativen Leerstand errichten.

* **Dietenbach wäre zu teuer und sozialschädlich**

Wohnungen in Dietenbach und damit auch die Mieten werden ungeheuer teuer. Fast alle Mieter in Freiburg würden so jahrzehntelang schwer geschädigt. Denn die teuren Wohnungen des freien Wohnungsbaus in Dietenbach und die dort teuer vermieteten sehr teuren Eigentumswohnungen würden den Mietspiegel Freiburgs nach oben treiben (die Stadtbau und andere würden nachziehen). Teure Wohnneubauten sollten so lange unterlassen werden, bis die Preise kräftig gesunken sind. Zu den Alternativen s.u..

Die Wohn-Neubaukosten stiegen in Deutschland in 2022 um rund 17% und für Straßenbau für Erschließungen um 19%. bki.de/baupreisindex.html, destatis.de, de.statista.com

Für 2023/2024 wird ein weiterer Anstieg um 20% erwartet forschung-und-wissen.de/nachrichten/oekonomie/baupreise-in-deutschland-steigen-bis-2024-deutlich-13376582

* **Es gibt weiterhin genug Wohnalternativen...**

auch in einer evtl. noch wachsenden Stadt, die durch Planung und Bau von Dietenbach aber be- bis verhindert werden. Grund ist der Mangel an städtischem Personal und an Baupersonal. Um die 20 Baugebiete, meist Innenentwicklungen verschiedenster Größe bis hin zu kleinen Stadtteilen (Großquartieren) wie Stühlinger-West/Kleinescholz sind im Bau oder in der Mache, andere in Vorplanung.

Die Auswertung des Zensus 2011 zeigt, dass in Freiburg über 13.000 sehr viel zu große Wohnungen bestanden, das Doppelte der in Dietenbach bis 2042 geplanten. Die Größenordnung dürfte noch zutreffen, und schon überwiegend bis völlig erschlossen. Zu allem also sehr viel zu tun für Planung, Beratung, Architektur, Stadt – statt Dietenbach.

Für 2016-2021 gab es in Freiburg übrigens insgesamt netto nach Abzug von Abrissen 4850 mehr Wohnungen für 5500 mehr Personen mit Bedarf von 3700 Wohnungen (bei 1,77 Personen/Wohnung), **also verbleiben rund 1150 leere neue Wohnungen** allein dadurch. In 2022/23 wurde/wird kräftig weiter gebaut und für mehr Wohnungen umgebaut. In 2021 zogen 20.935 Personen fort, 21.136 zu. 16.986 zogen in der Stadt um. Offenbar alle fanden Wohnraum.

* **Der Baugrund im jetzigen Überschwemmungsgebiet und im Trink-/Grundwasserschutzgebiet**

In so einem Gebiet baut man nicht, auch nicht nach Aufschüttungen. Stichwort Ahrtal-Flutkatastrophe 2021 und Extremhochwasser. Dietenbachs Baugrund ist verbreitet sehr schwierig trotz Aufschüttungen und würde für Bauwillige hohe Unsicherheiten und erhebliche Zusatz-Kosten bedeuten: siehe Baugrund-Gutachten von GEOSens (2021, Nr.22 der Gutachtenliste zur FNP-Änderung, Auszüge in Stellungnahmen von ECOTrinova und Bürgeraktion Dietenbach ist überall unter 16.12.2022 bei www.ecotrinova.de unter Termine/Agenda)

* Die Böden in Dietenbach...

haben besondere Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft, siehe strategische Umweltprüfung und Klageverfahren. Flächenversiegelung und Verlust an landwirtschaftlichen Flächen in Dietenbach bedeuten den Verlust von Ernährung für bis zu 2000 Menschen, zuzüglich der Verluste durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in und außerhalb Freiburgs in ähnlicher Größenordnung. Die Ernährung in der Stadt Freiburg kommt bisher nur zu ca. 20% aus dem Regierungsbezirk Freiburg (externe Studie "Wie regional ernährt sich Freiburg?" 2016 i.A. des Umweltschutzamts). D.h. durch Dietenbach wird die Ernährung noch ungesicherter. **Der Neubaustadtteil steht also im Gegensatz zu Überlebensinteressen auch der künftigen Bevölkerung.**

* Dietenbach: klimaschädlich statt klimaneutral (1):

es behindert sehr den entscheidenden Klimaschutz bei Altbauten in Freiburg und Umland: Mangel an Arbeitskräften, an Baustoffen, Teuerung: Der Neubaustadtteil ist also unvereinbar mit 1* UN-Klimaschutzvertrag Paris 2015 (völkerrechtlich verbindlich), 2* EU-, deutschen und baden-württembergischen Klimaschutzgesetzen, 3* den beschlossenen Verpflichtungen Freiburgs zum Klimaschutz bzw. zur Klimaneutralität Freiburgs, 4* speziell unvereinbar mit dem Urteil des BVerfG vom 24.3.2021. Art. 20a GG, hier zu Klima und Umwelt und natürlichen Lebengrundlagen für künftige Generationen wird durch das Urteil justitiabel.

bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Downloads/DE/2021/03/
Der Art. 20 a GG bindet schon seit seinem Bestehen Kommunen und Gemeinderat unmittelbar. (1) Büro Öquadrat, Freiburg: „Das Beispiel Dietenbach zeigt in aller Deutlichkeit, dass das Schönrechnen der Klimabilanz (...) erhebliche negative Folgen auf das Klima haben wird.“ oe2.de Pressemitt. 22.7.2022

* **Die Wäldchen in Dietenbach** an der Mundenhoferstr. haben sehr hohe Bedeutungen für: Natur- und Artenschutz, Lokalklima, Grundwasser, Erholung u.a.. Versprechen: Null Bäume roden? Nein: 4000 – 5000 würden es plus mehr als 3,5 km vernichtete Waldsäume (Waldränder), für die Stadtbahn samt Wegen bzw. um das Bauland zu vergrößern.

* Auch ein faktisches Vogelschutzgebiet ...

direkt unter dem sehr starken Schutz der EU-Vogelschutz-Richtlinie kann Dietenbach stoppen, mindestens aber den Wald an der Mundenhoferstr. retten: Keine Rodungen für die Stadtbahn und Bauflächen. Es gibt mindestens 2 Präzedenzurteile (Medienmitt. online ECOtrivona.de 16.1.2023.) Dann wäre viel umzuplanen auch mit Waldrodungen, oder die mit 3 Brücken (Dreisam, B31, Dietenbach) sehr teure Linie via Paduaallee zu realisieren. Der Neubaustadtteil ist unvereinbar mit Artenschutzverpflichtungen.

* Dietenbacher „Mobilität“ statt Klimaschutz

Freiburg ist heute schon Landesmeister beim Stau. Rund eine Million weiterer LKW-Touren für die Erdaushubdeponie, vor Ort für mehrere Meter hohen Aufschüttungen, für den Tiefbau (Leitungen, Straßen, Wege) und Hochbau plus eine riesige Anzahl von Planier- und Verdichtungsfahrten im

Baugebiet bis zur Fertigstellung sind absolute Undinge und Kampfansagen gegen Klimaschutz und Ölsparen.

Die verkehrliche Erschließung speziell an der Weststrandstr. bringt sehr große und teure Probleme mit sich für KFZ und die Stadtbahnquerung. 0,5 Stellplätze/ Wohnung erscheinen sehr unrealistisch - viel zu wenig. Wegen seiner Lage mit Autobahn- und Schnellstraßenanschluss (Richtung Basel, Sick/Waldkirch, Offenburg usw.), auch für Fahrten zur Erholung wegen geringer Möglichkeiten vor Ort für 16.000 Einwohner und deren „Vergrämung“ aus dem Naturschutzgebiet Rieselfeld usw. wird es großenteils ein Autofahrstadtteil, mit oft 2 PKW pro Familie. Die Stadtbahn zum HBF würde zu lange dauern. Ein Teil der Wohnungen in Dietenbach wäre trotz Lärmschutzwällen und -wänden Verkehrslärm unangenehm ausgesetzt „dank“ in Dietenbach lockerer Grenzwerte.

* Dietenbach: weiterhin beklagt, Ausgang ungewiss

Es besteht das Risiko, dass

*die von Klägern der Normenkontrollklagen eingelegte **Verfassungsbeschwerde** zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) Erfolg hat und das Urteil des VGH Baden-Württemberg die Rechtskraft verliert, andernfalls **beim Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte**,

*andere Kläger könnten obsiegen im Verfahren um die **Planfeststellung** für den **Gewässerausbau** Dietenbach

* bzw. jetzige Einwander beim **Immissionsschutz bei der Erdaushubdeponie** (Zwischenlager), zum(Trink-)Wasserschutz und hohen Aufschüttungen im SEM-Gebiet.

*Entsprechendes gilt für zu erwartende Klagen gegen **Teilbebauungspläne und den Flächennutzungsplan.**

Was tun? Moratorium? Die SEM abschaffen?

Die Stadt sollte bis zur Klärung aller wichtigen offenen Fragen und genannter Verfahren den Bau Dietenbachs ruhen lassen (**Moratorium**), um finanziellen Riesenschaden abzuwenden. **Nach allen obigen Fakten:**

* **Der Gemeinderat sollte jetzt den Kauf der EMD von der Sparkasse auf jeden Fall ablehnen.**

* **Die Stadt muss dann die Auslagen der Sparkasse begleichen und die schwebend unwirksamen Grundstücks-Options- und Kaufverträge annullieren lassen.**

* **Weiterer nötiger Schritt ist, die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme SEM mit Beschluss zu beenden.**

Der Bürgerentscheid von 2019 bindet Stadt und Rat seit Februar 2022 nicht mehr (Gemeindeordnung Baden-Württ.) Die Stadt Trier schaffte den Ausstieg 2018 gegen den OB mit Stimmen auch der Grünen (ecotrivona.de 23.6.2022)

Es gibt ein immer noch vorteilhaftes Zurück!

**Lieber ein Ende mit Schrecken,
als Schrecken ohne Ende!**